

**ЛЬВІВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВНУТРІШНІХ СПРАВ  
МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ**

**ЛЬВІВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВНУТРІШНІХ СПРАВ  
МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ**

Кваліфікаційна наукова  
праця на правах рукопису

**РУДАКОВ ДМИТРО ІГОРОВИЧ**

УДК 347.2/.3

**ДИСЕРТАЦІЯ**

**ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН У СФЕРІ  
РЕАЛІЗАЦІЇ ФІЗИЧНИМИ ОСОБАМИ ПРАВА НА ДОСТУПНЕ  
ЖИТЛО**

081 «Право»

Подається на здобуття ступеня доктора філософії в галузі права

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

\_\_\_\_\_ **Д. І. Рудаков**

Науковий керівник      **Заяць Ольга Степанівна**  
доктор юридичних наук, доцент

Львів – 2024

## АНОТАЦІЯ

**Рудаков Д. І. Цивільно-правове регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.**

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». – Львівський державний університет внутрішніх справ, Львів, 2024.

Дисертація спрямована на комплексне вирішення наукових і практичних завдань та дослідження цивільно-правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло.

Дисертаційна робота є комплексним науково-теоретичним дослідженням цивільно-правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло в умовах гармонізації законодавства України до права Європейського Союзу.

*У Розділі 1. «Загальнотеоретична характеристика відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло в Україні» досліджено поняття житла як особливого об'єкта цивільних правовідносин та його видів в Україні, а також з'ясовано систему джерел правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло.*

Житло як правова категорія та термін відноситься до міждисциплінарних правових понять, хоча саме воно має бути наділене певними технічними характеристиками. У різних нормативних правових актах термін «житло» позначається поняттями, що мають своє значення, оскільки кожна галузь права розглядає його, виходячи зі своєї практики, потреб та цілей.

Хоча житло є об'єктом майнових прав, з одного боку, з іншого боку, воно може бути місцем постійного чи тимчасового проживання фізичної особи та, як наслідок, механізмом та засобом реалізації права власності та особистого немайнового права людини на житло.

Право на доступне житло – це особисте немайнове право громадян України, які відповідають нормативно закріпленим критеріям, набути у визначеному порядку житло із встановленими до нього вимогами доступності та технічними характеристиками в один із способів, що передбачений нормативно-правовими актами України із можливістю надання підтримки за рахунок державного чи місцевого бюджетів чи інших механізмів фінансового сприяння.

Джерелами правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло є Конституція України, міжнародні правові акти, ратифіковані у встановленому порядку, законодавчі та підзаконні нормативно-правові акти. У конкретних випадках при правозастосуванні важливе значення також відіграють рішення Європейського Суду з прав людини, Конституційного Суду України та правові висновки Верховного Суду та Верховного Суду України.

*Розділ 2. «Цивільно-правові механізми забезпечення фізичних осіб доступним житлом»* присвячений аналізу правового статусу учасників відносин у зв'язку з реалізацією фізичними особами права на доступне житло, з'ясуванню правової природи договорів у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом та вивченню порядку укладення, внесення змін та припинення дії договорів у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом.

Коло учасників відносин у зв'язку із реалізацією фізичними особами права на доступне житло не є тотожним суб'єктному складу договорів про придбання чи будівництва доступного житла та є значно ширшим. При цьому, у роботі запропоновано увести зміни та зробити застереження про те, що громадянин України не може скористатися будь-якою із програм державної підтримки для придбання (будівництва) доступного житла, якщо визначає та обумовлює нормативну площу доступного житла, включаючи в розрахунок членів сім'ї – громадян країни агресора, чи держави з території якого відбулося вторгнення та напад на Україну.

Правосуб'єктність учасників відносин у зв'язку із реалізацією фізичними особами права на доступне житло може бути визначена залежно від здатності мати відповідні права у сфері забезпечення доступним житлом, здатності їх здійснювати та наявності нормативної урегульованості їхніх прав та обов'язків. В Україні фактично немає обмежень на придбання житла на підставі договорів: його можуть придбати громадяни України, іноземці, фізичні особи без громадянства або з кількома громадянствами, так і юридичні особи.

Договори у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом слід відносити до категорії договорів із жорсткими рамками застосування *libertas contractus*. Передбачений на нормативному рівні порядок їх укладення превалює над визначеним ст. 627 Цивільного кодексу України принципом.

Порядок укладення договорів у сфері забезпечення громадян України доступним житлом передбачений Цивільним кодексом України та включає у себе обов'язкове направлення оферти, її розгляд та акцептування контрагентом. Водночас, слід зважати на специфіку цього процесу, яка обумовлена обмеженим суб'єктним складом правовідносин забезпечення доступним житлом, особливим предметом відповідного різновиду договорів, цілями їх укладення тощо.

*У Розділі 3. «Охорона та захист прав та інтересів фізичних осіб у сфері забезпечення їх доступним житлом»* здійснено характеристику охорони прав та інтересів фізичних осіб у сфері забезпечення їх доступним житлом. Крім цього, досліджено особливості захисту законних інтересів і прав фізичних осіб на доступне житло.

Конституція України гарантує кожному право на житло, а перед державою стоїть завдання створити умови, за яких кожен зможе збудувати, придбати чи орендувати житло. Не менш важливі гарантії встановлені спеціальними законодавчими актами щодо забезпечення права на доступне житло для відповідних категорій осіб.

Поняття «захист» структурно входить до складу поняття «охорона», охоплюється його змістом. За таких умов охорону прав слід трактувати як сукупність правових норм, що спрямовані на правове регулювання відносин, запровадження юридичних засобів націлених на деталізацію механізму реалізації суб'єктивного цивільного права, запобігання його порушення та відновлення у разі порушення.

У контексті реалізації фізичними особами права на «доступне» житло та забезпеченні їх цим житлом, під охороною треба розуміти законодавчу регламентацію механізму здійснення фізичними особами прав та інтересів з метою одержання «доступного» житла, а під захистом – безпосередньо механізм, що спрямований на попередження чи недопущення порушення житлових прав та інтересів фізичної особи, а також на їх відновлення або відшкодування заподіяної майнової та немайнової шкоди.

Наукова новизна одержаних результатів дисертаційної роботи полягає в тому, що дисертація є комплексним науково-теоретичним дослідженням цивільно-правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло в умовах гармонізації законодавства України до права Європейського Союзу та приведення його у відповідність до високих світових стандартів, на основі якого зроблено висновки та вироблено рекомендації і пропозиції щодо вдосконалення правової регламентації у зазначеній сфері. На основі проведеного аналізу автором сформульовано наукові положення, що містять у собі елементи новизни. Зокрема, вперше: визначено поняття права на доступне житло як особистого немайнового права громадян України; запропоновано тлумачити право на доступне житло в широкому та вузькому розуміннях; зроблено висновок, відповідно до якого, попри те, що відповідно до чинного законодавства України поняття доступного житла зводиться до тих випадків, коли воно придбається за програмою «Доступне житло», його слід тлумачити більш широко та поширювати на випадки, які сприяють можливостям фізичним особам придбати житло на пільгових умовах або реалізувати свої житлові права у

зв'язку з необхідністю відновлення їхніх знищених чи пошкоджених житлових приміщень; обґрунтовано доцільність передбачити обов'язкову державну реєстрацію речового права – права оренди житла в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно і саме моментом цієї реєстрації має обумовлюватися виникнення права користування житлом на підставі договорів оренди; обґрунтовано доцільність запровадження застережень про випадки, коли громадянин України не може скористатися будь-якою із програм державної підтримки для придбання (будівництва) доступного житла; обґрунтовано точку зору, відповідно до якої оновлення національного законодавства повинне стосуватися в тому числі договору про придбання доступного житла. Необхідність нормативного визначення змісту цього договору та зрозумілого алгоритму укладення, зумовлена його специфікою, змістом та великою соціальною значимістю правовідносин у сфері доступного житла.

У дисертації також удосконалено: підхід щодо правового регулювання особливостей передання в оренду житла суб'єктами підприємництва. Зокрема, визначено доцільним уточнити та передбачити у законодавстві України положення, відповідно до якого не лише юридичні особи, але й фізичні особи-підприємці мають право орендувати житло винятково для проживання у ньому їх співробітників чи інших осіб або особисто; позиції щодо ознак доступного житла та вказано, що такими є не лише його низька вартість та можливість придбання громадянами з низьким рівнем доходів, а й низка інших, пов'язаних із необхідністю надати на придбання житла одноразову фінансову допомогу покупцям, конкурсні критерії визначення забудовника тощо; підходи щодо процедури укладення договорів про придбання «доступного житла». Крім цього, набули подальшого обґрунтування: положення стосовно того, що визначення поняття «доступне житло» має здійснюватися: по-перше, через призму можливості набуття прав на нього особами з низьким рівнем доходів; по-друге, виключно громадянами України; положення щодо стадій укладення договорів про придбання «доступного житла»; підхід, відповідно до якого

існує необхідність правильного обрання способу захисту порушених, оспорюваних або невизнаних прав чи інтересів з огляду на вимогу щодо їх ефективності. Беручи до уваги, що основний інтерес осіб у справах щодо реалізації прав на доступне житло є майновий, зважаючи на широке автономне тлумачення поняття «майно» у практиці Європейського Суду з прав людини, доцільно звертатися за захистом відповідних прав та інтересів, з урахуванням конкретних обставин, у порядку цивільного судочинства.

Сформульовані висновки, пропозиції та рекомендації у дослідженні зможуть бути використані у науково-дослідній роботі (під час проведення подальших наукових пошуків при дослідженні цивільно-правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло); у правотворчій діяльності (у ході вдосконалення житлового та цивільного законодавства України); у правозастосовній діяльності (при вирішенні судових спорів, пов'язаних із реалізацією фізичними особами права на доступне житло); у навчально-методичній роботі (при вивченні навчальних дисциплін «Цивільне право України» та «Житлове право України», а також під час підготовки навчальних посібників, методичних рекомендацій, інших навчально-методичних матеріалів підручників та монографій).

**Ключові слова:** житло, доступне житло, майно, договір, придбання житла, будівництво житла, немайнове право, охорона, захист, права, інтереси, фізичні особи, юридичні особи.

## ANNOTATION

**Rudakov D. I. Civil law regulation of relations in the field of implementation of the right to affordable housing by natural persons. – Qualifying scientific work on manuscript rights.**

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in specialty 081 «Law». – Lviv State University of Internal Affairs, Lviv, 2024.

The dissertation has been aimed at the comprehensive solution of scientific and practical tasks and the study of civil law regulation of relations in the sphere of implementation of the right to affordable housing by natural persons.

The dissertation is a complex scientific and theoretical study of the civil-law regulation of relations in the sphere of implementation by natural persons of the right to affordable housing in the conditions of harmonization of the legislation of Ukraine with the law of the European Union.

*In the Section 1. «The general theoretical characteristics of relations in the field of implementation of the right to affordable housing by natural persons in Ukraine» it has been investigated the concept of housing as a special object of civil legal relations and its types in Ukraine and also the system of sources of legal regulation of relations in the field of implementation by natural persons the individual right to affordable housing has been clarified.*

Housing as a legal category and term refers to interdisciplinary legal concepts, although it should be endowed with certain technical characteristics. In various normative legal acts, the term «housing» has been denoted by concepts that have their own meaning, as each branch of law considers it based on its practice, needs and goals.

Although housing is an object of property rights, on the one hand, on the other hand, it can be a place of permanent or temporary residence of an individual and, as a result, a mechanism and means of realizing the right of ownership and a person's personal non-property right to housing.



The right to affordable housing is a personal non-property right of citizens of Ukraine who meet the legally established criteria to purchase housing in a specified manner with the requirements of accessibility and technical characteristics established for it in one of the ways provided for by the regulatory and legal acts of Ukraine with the possibility of providing support at the expense of state or local budgets or the other mechanisms of financial assistance.

The sources of legal regulation of relations in the field of implementation of the right to affordable housing by natural persons include the Constitution of Ukraine, international legal acts ratified in the prescribed manner, legislative and by-law normative legal acts. In specific cases, decisions of the European Court of Human Rights, the Constitutional Court of Ukraine, and legal opinions of the Supreme Court and the Supreme Court of Ukraine also play an important role in law enforcement.

*The Section 2. «Civil-legal mechanisms for providing individuals with affordable housing»* has been devoted to the analysis of the legal status of the participants in relations in connection with the implementation by individuals of the right to affordable housing, the clarification of the legal nature of contracts in the field of providing individuals with affordable housing, and the study of the procedure for concluding, amendment and termination of contracts in the field of providing individuals with affordable housing.

The circle of participants in relations in connection with the implementation by natural persons of the right to affordable housing is not identical to the subject composition of contracts for the purchase or construction of affordable housing and is much wider. At the same time, it has been proposed in the work to introduce changes and make a reservation that a citizen of Ukraine cannot use any of the state support programs for the purchase (construction) of affordable housing, if he determines and conditions the standard area of affordable housing, including family members in the calculation also – citizens of the country of the aggressor, or the country from which territory the invasion and attack on Ukraine took place.

The legal personality of the participants in relations in connection with the implementation of the right to affordable housing by individuals can be determined depending on the ability to have the appropriate rights in the field of providing affordable housing, the ability to exercise them, and the presence of regulatory regulation of their rights and obligations. In Ukraine, there are actually no restrictions on the purchase of housing on the basis of contracts: it can be purchased by citizens of Ukraine, foreigners, natural persons without citizenship or with several citizenships, as well as legal entities.

Contracts in the sphere of provision of affordable housing for individuals should be classified as contracts with a strict framework for the application of *libertas contractus*. The order of their conclusion provided for at the regulatory level prevails over the one specified in the Art. 627 of the Civil Code of Ukraine in principle.

The procedure for concluding contracts in the field of providing citizens of Ukraine with affordable housing is provided for by the Civil Code of Ukraine and includes mandatory sending of an offer, its consideration and acceptance by the counterparty. At the same time, one should pay attention to the specifics of this process, which is due to the limited subject composition of legal relations of providing affordable housing, the special subject of the relevant type of contracts, the goals of their conclusion, etc.

*The Section 3. «Protection and defense of the rights and interests of individuals in the sphere of providing them with affordable housing»* has described the protection of the rights and interests of individuals in the sphere of providing them with affordable housing. In addition, the peculiarities of defense of legal interests and rights of natural persons to affordable housing were investigated.

The Constitution of Ukraine guarantees everyone the right to housing, and the state has the task of creating conditions under which everyone can build, buy or rent housing. Equally important guarantees are established by special legislative acts to ensure the right to affordable housing for the relevant categories of persons.

The concept of «defense» is structurally part of the concept of «protection» and is covered by its content. Under such conditions, the protection of rights should be interpreted as a set of legal norms aimed at legal regulation of relations, introduction of legal means aimed at detailing the mechanism of implementation of subjective civil law, prevention of its violation and restoration in case of violation.

In the context of natural persons exercising the right to «affordable» housing and providing them with this housing, protection should be understood as the legislative regulation of the mechanism for the exercise of rights and interests by natural persons with the aim of obtaining «affordable» housing, and defense should be understood as the mechanism aimed at preventing or debarment of violation of residential rights and interests of an individual, as well as their restoration or compensation for property and non-property caused damage.

The scientific novelty of the obtained results of the dissertation is that the dissertation is a comprehensive scientific and theoretical study of the civil-law regulation of relations in the sphere of implementation by natural persons of the right to affordable housing in the conditions of harmonization of the legislation of Ukraine with the law of the European Union and bringing it into line with high international standards, on the basis of which conclusions were drawn and recommendations and proposals were made for improving legal regulation in the specified area. On the basis of the conducted analysis, the author formulated scientific provisions containing elements of novelty. In particular, for the first time: the concept of the right to affordable housing as a personal non-property right of Ukrainian citizens has been defined; it has been proposed to interpret the right to affordable housing in broad and narrow terms; the conclusion was drawn according to which, despite the fact that, according to the current legislation of Ukraine, the concept of affordable housing has been reduced to those cases when it is purchased under the «Affordable housing» program, it should be interpreted more broadly and extended to cases that contribute to the opportunities for individuals to purchase housing on preferential terms or exercise their housing rights due to the need to restore their destroyed or damaged housing; the expediency of providing for mandatory state registration of

real property rights – the right to lease housing in the State Register of Real Property Rights to immovable property, and the moment of this registration must be determined by the emergence of the right to use housing on the basis of lease agreements; the expediency of introducing reservations about cases when a citizen of Ukraine cannot use any of the state support programs for the purchase (construction) of affordable housing has been substantiated; the point of view, according to which the updating of the national legislation should concern, including the contract on the purchase of affordable housing, has been substantiated. The need for a normative definition of the content of this contract and a clear algorithm for concluding it is due to its specificity, content and great social significance of legal relations in the field of affordable housing.

It has been also improved in the dissertation: the approach to the legal regulation of the peculiarities of renting housing by legal entities. In particular, it has been determined to be expedient to clarify and provide in the legislation of Ukraine the provision according to which not only legal entities, but also natural persons-entrepreneurs have the right to rent housing exclusively for the residence of their employees or the other persons or personally; positions on the characteristics of affordable housing and it was indicated that these are not only its low cost and the possibility of purchase by citizens with a low income level, but also a number of the others related to the need to provide one-time financial assistance to buyers for the purchase of housing, competitive criteria for determining the developer, etc.; approaches to the procedure for concluding contracts for the purchase of «affordable housing». In addition, the further substantiation have acquired: the provision that the definition of the concept of «affordable housing» should be carried out: first, through the prism of the possibility of acquiring rights to it by persons with a low level of income; secondly, exclusively by citizens of Ukraine; regulations regarding the stages of concluding contracts for the purchase of «affordable housing»; approach, according to which there is a need to correctly choose the method of defense of violated, contested or unrecognized rights or interests in view of the requirement for their effectiveness. Taking into account that the main interest of persons in cases

regarding the implementation of rights to affordable housing is property, taking into account the broad autonomous interpretation of the concept of «property» in the practice of the European Court of Human Rights, it is advisable to apply for the defense of the relevant rights and interests, taking into account specific circumstances, in civil proceedings.

The formulated conclusions, proposals and recommendations in the study will be able to be used in research work (during the further scientific research in the study of civil law regulation of relations in the sphere of implementation of the right to affordable housing by inatural persons); in law-making activities (in the course of improving housing and civil legislation of Ukraine); in law enforcement activities (when resolving legal disputes related to the implementation by natural persons of the right to affordable housing); in educational and methodological work (when studying the academic disciplines «Civil Law of Ukraine» and «Housing Law of Ukraine», as well as during the preparation of training manuals, methodological recommendations, the other educational and methodological materials of textbooks and monographs).

**Key words:** housing, affordable housing, property, contract, housing purchase, housing construction, non-property law, protection, defense, rights, interests, natural persons, legal entities.

**СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:  
*наукові праці, в яких опубліковані основні результати дисертації:***

1. Рудаков Д. І. Поняття «житла», «соціального житла» та «доступного житла» за цивільним законодавством України. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2023. № 2. С. 134-138. URL: <https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2023/05/24.pdf> (DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.02.22>).

2. Рудаков Д.І. Договори про придбання доступного житла: поняття, правова природа та ознаки. *Науковий Вісник Ужгородського Національного Університету*. 2023. Серія Право. Випуск 76: частина 1. С. 183-188. URL:

<https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2023/06/30.pdf> (DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.76.1.28>).

3. Рудаков Д.І. Цивільно-правова охорона прав та інтересів фізичних осіб у сфері забезпечення їх доступним житлом. *Право і суспільство*. 2023. № 3. С. 134-139. URL: [http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2023/3\\_2023/19.pdf](http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2023/3_2023/19.pdf) (DOI: <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2023.3.19>).

***Наукові публікації, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:***

4. Рудаков Д.І. Житло як особливий об'єкт цивільних прав та його окремі різновиди. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні: збірник тез доповідей учасників науково-практичного семінару (11 листопада 2022 року) / за заг. ред. М. С. Долинської, І. В. Красницького, Ю. М. Юркевича*. Львів: ЛьвДУВС, 2022. С. 109-112.

5. Рудаков Д. Способи захисту житлових прав та інтересів фізичних осіб. *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні: збірник матеріалів VI Всеукраїнської наук.- практ. конф. (м. Львів, 09 грудня 2022 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького*. Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2022. С. 351-353.

6. Рудаков Д.І. Способи захисту прав фізичних осіб на доступне житло. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: зб. тез доповідей IV Всеукраїнської наукової конференції, 17 квітня 2023 р. (м. Хмельницький)*. Хмельницький : ХНУ, 2023. С. 193-196.

7. Рудаков Д.І. Правовий режим житла та його різновидів за законодавством України. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні: збірник тез доповідей учасників науково-практичного семінару (10 листопада 2023 року) / за заг. ред. І. В. Красницького, Х. В. Майкут*. Львів: ЛьвДУВС, 2023. С. 112-117.

8. Рудаков Д.. До питання про способи реалізації фізичними особами права на житло. *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні: матеріали VII Всеукраїнської наук.-практ. конф. (м. Львів, 08 грудня*

2023 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького. Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2023. С. 468-471.

## ЗМІСТ

<b>ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ</b>	<b>17</b>
<b>ВСТУП</b>	<b>18</b>
<b>РОЗДІЛ 1. Загальнотеоретична характеристика відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло в Україні</b>	<b>27</b>
1.1. Житло як особливий об'єкт цивільних правовідносин та його види в Україні	27
1.2. Джерела правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло	44
<i><b>Висновки до Розділу 1</b></i>	<b>70</b>
<b>РОЗДІЛ 2. Цивільно-правові механізми забезпечення фізичних осіб доступним житлом</b>	<b>75</b>
2.1. Правовий статус учасників відносин у зв'язку з реалізацією фізичними особами права на доступне житло	75
2.2. Правова природа договорів у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом	84
2.3. Порядок укладення, внесення змін та припинення дії договорів у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом	91
<i><b>Висновки до Розділу 2</b></i>	<b>115</b>
<b>РОЗДІЛ 3. Охорона та захист прав та інтересів фізичних осіб у сфері забезпечення їх доступним житлом</b>	<b>119</b>
3.1. Охорона прав та інтересів фізичних осіб у сфері забезпечення їх доступним житлом	119
3.2. Захист законних інтересів і прав фізичних осіб на доступне житло	130
<i><b>Висновки до Розділу 3</b></i>	<b>151</b>
<b>ВИСНОВКИ</b>	<b>154</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b>	<b>162</b>
<b>ДОДАТКИ</b>	<b>191</b>



**ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ**

Велика Палата Верховного Суду	ВП ВС
Верховний Суд	ВС
Європейська конвенція з прав людини	ЄКПЛ
Європейський Союз	ЄС
Європейський суд з прав людини	ЄСПЛ
Житловий кодекс України	ЖК України
Конституційний Суд України	КСУ
Цивільний кодекс України	ЦК України

## ВСТУП

**Обґрунтування вибору теми дослідження.** Право на житло закріплене в Конституції України, що надає йому особливої ваги та значення. Про необхідність сприяння громадянам у реалізації ними житлових прав йдеться у цілій низці кращих зразків міжнародних правових документів. Станом на сьогодні реалізовуваність у державі громадянами права на житло належить до важливих стандартів і в ході гармонізації національного законодавства України з правом Європейського Союзу (далі – ЄС) актуальним є впровадження передових та дієвих практик його реалізації.

Позаяк, в умовах розвитку ринкових відносин та існуючого значного попиту на «житло» як один із об'єктів цивільного обороту, на порядку денному постають питання необхідності забезпечення його доступності. Крім цього, у зв'язку з нападом Російської Федерації на Україну житлове питання стало однією з найгостріших соціально-економічних проблем. Тому, сьогодні державна житлова політика має бути спрямована саме на охорону та захист права власності на житло, пошук механізмів, що забезпечують реалізацію такого права, зокрема вимушеними переселенцями та особами, що залишилися без житла. Не менш важливим є сприяння у реалізації права на доступне житло і молодим сім'ям, адже сім'я недаремно вважається головним осередком суспільства.

Як ніколи актуальними є розробка та ухвалення нового Житлового кодексу України (далі – ЖК України), адекватного сучасним реаліям. Власне, на рівні кодифікованого акта найдоцільніше було б врегулювати правовий режим житла та його різновиди, а також окремо визначити право на доступне житло як особисте немайнове право громадян України. Крім цього, важливим та доцільним у сучасних умовах є розробка єдиного підходу щодо статусу учасників відносин у зв'язку з реалізацією фізичними особами права на доступне житло, правової природи договорів у цій сфері, порядку їх

укладення, зміни, припинення, а також охорони та захисту прав та інтересів фізичних осіб у даній галузі. Отже, у вітчизняній юридичній науці проблеми цивільно-правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло досі потребують ефективного вирішення.

**Теоретичну основу дисертаційного дослідження** склали наукові праці багатьох вчених-правників. Зокрема, аналізу та вивченню вказаної вище та суміжної проблематики присвятили свої праці багато дослідників, серед яких: О. Є. Аврамова, У. Б. Андрусів, В. І. Борисова, О. Б. Верба, М. З. Вовк, М. К. Галянтич, О. М. Гнатів, А. Б. Гриняк, О. В. Демченко, О. В. Дзера, Д. Є. Забзалюк, Ю. О. Заїка, О. С. Заяць, О. В. Ільків, Д. В. Ісаєнко, О. О. Кармаза, Г. І. Коваленко, С. О. Комнатний, В. М. Коссак, О. О. Кот, Р. В. Крупник, Н. С. Кузнецова, Х. В. Майкут, М. О. Михайлів, П. М. Рабінович, З. В. Ромовська, М. В. Скаржинський, В. Л. Скрипник, І. В. Спасибо-Фатєєва, Р. О. Стефанчук, О. В. Сударенко, Ю. М. Юркевич, О. С. Яворська та інші. Однак, комплексного теоретичного аналізу проблем цивільно-правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло на дисертаційному рівні проведено не було, що підтверджує актуальність такого дослідження.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Тема дисертаційної роботи відповідає Національній стратегії у сфері прав людини, затвердженій Указом Президента України від 24.03.2021 № 119/2021, Постанові Верховної Ради України «Про Рекомендації парламентських слухань на тему: «Про стан та законодавче забезпечення розвитку науки та науково-технічної сфери держави» від 11.02.2015 року № 182-VIII, а також науковому напрямку роботи кафедри цивільно-правових дисциплін Інституту права Львівського державного університету внутрішніх справ на 2020–2023 роки та на 2023–2028 роки «Проблеми правового регулювання приватних відносин в умовах гармонізації законодавства України з правом Європейського Союзу» (номери державної реєстрації: 0120U102681 та 0123U103819). Тема дисертаційної роботи затверджена Вченою Радою

Львівського державного університету внутрішніх справ (Протокол № 4 від 26.10.2022 року).

**Мета і завдання дослідження.** Метою дисертаційного дослідження є з'ясування правової природи, а також вироблення пропозицій та висновків за результатами аналізу цивільно-правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло в умовах гармонізації національного законодавства з правом ЄС.

Для досягнення визначеної мети поставлено такі **завдання:**

- дослідити поняття житла як особливого об'єкта цивільних правовідносин та його види в Україні;
- проаналізувати джерела правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло;
- охарактеризувати правовий статус учасників відносин у зв'язку з реалізацією фізичними особами права на доступне житло;
- проаналізувати правову природу договорів у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом;
- здійснити характеристику порядку укладення, внесення змін та припинення дії договорів у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом;
- дослідити охорону прав та інтересів фізичних осіб у сфері забезпечення їх доступним житлом;
- проаналізувати особливості захисту законних інтересів і прав фізичних осіб на доступне житло;
- здійснити розробку науково-обґрунтованих пропозицій стосовно удосконалення цивільного та житлового законодавства України у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло.

**Об'єктом дослідження** є суспільні правовідносини, що виникають у зв'язку із цивільно-правовим регулюванням відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло.

**Предмет дослідження** становить цивільно-правове регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло.

**Методологічна основа проведеного дослідження.** Загальнотеоретичну основу дисертаційного дослідження склав діалектичний метод пізнання правової дійсності, що супроводжував увесь процес аналізу та дозволив виокремити різні точки зору щодо предмету дисертаційної роботи, зокрема, стосовно: поняття доступного житла, його співвідношення із суміжними категоріями; особливостей реалізації громадянами України права на доступне житло; проблеми охорони та захисту прав на доступне житло у нерозривній єдності з іншими правовими явищами, в тому числі із акцентом на судову практику. Крім цього, у роботі широко застосовано загальнонаукові методи аналізу, синтезу, аналогії, абстрагування тощо. Важливу роль при визначенні дефініцій окремих понять та юридичних категорій відіграв метод лінгвістичного аналізу. Своєю чергою, історичний метод сприяв вивченню джерел правового регулювання відносин у галузі реалізації фізичними особами права на доступне житло, адже надав можливість простежити хронологію їх прийняття та розвитку наукових підходів; логіко-юридичний метод сприяв вивченню правового статусу учасників відносин у зв'язку з реалізацією фізичними особами права на доступне житло, з'ясуванню правової природи договорів у цій сфері та здійсненню характеристики порядку їх укладення, зміни та припинення; метод конкретизації дозволив виявити особливості охорони та захисту прав та інтересів фізичних осіб у сфері забезпечення їх доступним житлом; метод правового моделювання забезпечив можливості окреслення шляхів розвитку національного законодавства України у сфері забезпечення фізичних осіб житлом, яке б відповідало критеріям доступності; порівняльний метод застосовувався у процесі співвідношення окремих способів захисту прав та інтересів фізичних осіб щодо доступного житла, а також у зв'язку із порівнянням вітчизняного праворегулювання із зарубіжним. Усі вищеописані методи використовувалися комплексно та системно, взаємодоповнюючи один одного.

**Нормативно-правову базу дослідження** склали приписи Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), ЖК України, інших нормативно-правових актів України, а також нормативні положення міжнародних документів та законодавства зарубіжних держав.

**Емпіричною базою дослідження** є матеріали вітчизняної судової практики, а також рішення Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ).

**Наукова новизна одержаних результатів дисертаційної роботи** полягає в тому, що дисертація є комплексним науково-теоретичним дослідженням цивільно-правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло в умовах гармонізації законодавства України до права ЄС та приведення його у відповідність до високих світових стандартів, на основі якого зроблено висновки та вироблено рекомендації і пропозиції щодо вдосконалення правової регламентації у зазначеній сфері. На основі проведеного аналізу автором сформульовано наступні наукові положення, що містять у собі елементи новизни:

*вперше:*

1) визначено право на доступне житло, як особисте немайнове право громадян України, які відповідають нормативно закріпленим критеріям, набути у визначеному порядку житло із встановленими до нього вимогами доступності та технічними характеристиками в один із способів, що передбачений нормативно-правовими актами України із можливістю надання підтримки за рахунок державного чи місцевого бюджетів чи інших механізмів фінансового сприяння;

2) 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;

3) зроблено висновок, відповідно до якого, попри те, що відповідно до чинного законодавства України поняття доступного житла зводиться до тих випадків, коли воно придбавається за програмою «Доступне житло», його слід тлумачити більш широко та поширювати на випадки, які сприяють можливостям фізичним особам придбати житло на пільгових умовах або реалізувати свої житлові права у зв'язку з необхідністю відновлення їхніх знищених чи пошкоджених житлових приміщень;

4) обґрунтовано доцільність передбачити обов'язкову державну реєстрацію речового права – права оренди житла в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно і саме моментом цієї реєстрації має обумовлюватися виникнення права користування житлом на підставі договорів оренди;

5) обґрунтовано доцільність запровадження застереження про те, що громадянин України не може скористатися будь-якою із програм державної підтримки для придбання (будівництва) доступного житла, якщо визначає та обумовлює нормативну площу доступного житла, включаючи в розрахунок членів сім'ї – громадян країни агресора чи держави, з території якої відбувалася воєнна агресія проти України;

6) обґрунтовано точку зору, відповідно до якої оновлення національного законодавства повинне стосуватися в тому числі договору про придбання доступного житла. Необхідність нормативного визначення змісту цього договору та зрозумілого алгоритму укладення, зумовлена його специфікою, змістом та великою соціальною значимістю правовідносин у сфері доступного житла;

*удосконалено:*

7) підхід щодо правового регулювання особливостей передання в оренду житла суб'єктами підприємництва. Зокрема, визначено доцільним уточнити та передбачити у законодавстві України положення, відповідно до якого не лише

юридичні особи, але й фізичні особи-підприємці мають право орендувати житло винятково для проживання у ньому їх співробітників чи інших осіб або особисто;

8) позиції щодо ознак доступного житла та вказано, що такими є не лише його низька вартість та можливість придбання громадянами з низьким рівнем доходів, а й низка інших, пов'язаних із необхідністю надати на придбання житла одноразову фінансову допомогу покупцям, конкурсні критерії визначення забудовника тощо;

9) підходи щодо процедури укладення договорів про придбання «доступного житла» та висловлено позицію, що підготовчо-забезпечувальний етап слід визначати самостійним етапом порядку укладення відповідного договору, що завжди передує оферті і акцепту та може охоплювати переговори сторін (звернення одержувача та лист про наміри забудовника);

10) позицію щодо тлумачення поняття «охорони» та «захисту» та зроблено висновок, що, у контексті реалізації фізичними особами права на «доступне» житло та забезпечення їх цим житлом, під охороною треба розуміти законодавчу регламентацію механізму здійснення фізичними особами прав та інтересів з метою одержання «доступного» житла, а під захистом – безпосередньо механізм, що спрямований на попередження чи недопущення порушення житлових прав та інтересів фізичної особи, а також на їх відновлення або відшкодування заподіяної майнової та немайнової шкоди;

*набули подальшого обґрунтування:*

11) положення стосовно того, що визначення поняття «доступне житло» має здійснюватись: по-перше, через призму можливості набуття прав на нього особами з низьким рівнем доходів; по-друге, виключно громадянами України;

12) положення щодо стадій укладення договорів про придбання «доступного житла» та зазначено, що звернення одержувача державної підтримки не може розцінюватись як оферта. Також, лист від забудовника не можна вважати пропозицією укласти договір, хоча він і відповідає ознаці



адресності оферти, а також містить істотні умови договору, а саме щодо предмета (конкретного об'єкта нерухомості), вартості та площі житла, що буде придбано. За своєю правовою природою цей лист є формальною відповіддю забудовника на звернення одержувача державної підтримки, він не породжує будь-яких зобов'язань та не містить наміру відчужувача вважати себе зобов'язаним;

13) підхід, відповідно до якого існує необхідність правильного обрання способу захисту порушених, оспорюваних або невизнаних прав чи інтересів з огляду на вимогу щодо їх ефективності. Беручи до уваги, що основний інтерес осіб у справах щодо реалізації прав на доступне житло є майновий, зважаючи на широке автономне тлумачення поняття «майна» у практиці ЄСПЛ, доцільно звертатися за захистом відповідних прав та інтересів, з урахуванням конкретних обставин, у порядку цивільного судочинства.

**Теоретичне та практичне значення одержаних результатів** визначене науковою новизною низки положень дисертаційної роботи та полягає у можливості використання висловлених пропозицій та зроблених висновків:

- у науково-дослідній роботі: під час проведення подальших наукових пошуків при дослідженні цивільно-правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло;
- у правотворчій діяльності: у ході вдосконалення житлового та цивільного законодавства України;
- у правозастосовчій діяльності: при вирішенні судових спорів, пов'язаних із реалізацією фізичними особами права на доступне житло;
- у навчально-методичній роботі: при вивченні навчальних дисциплін «Цивільне право України» та «Житлове право України», а також під час підготовки навчальних посібників, методичних рекомендацій, інших навчально-методичних матеріалів підручників та монографій.

Результати дисертаційного дослідження впроваджено в освітній процес Львівського державного університету внутрішніх справ, а також у наукову, дослідницьку та експертну діяльність громадської організації «Центр науково-

правової експертизи», що стверджується відповідними актами впровадження (Додатки Б та В до дисертаційної роботи).

**Особистий внесок здобувача.** Усі сформульовані у дисертації висновки та положення ґрунтуються на особистих дослідженнях автора.

**Апробація результатів дисертації.** Основні положення дисертації обговорено на таких науково-практичних заходах: «Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні» (м. Львів, 11 листопада 2022 р.), «Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні» (м. Львів, 9 грудня 2022 р.), «Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу» (м. Хмельницький, 17 квітня 2023 р.), «Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні» (м. Львів, 10 листопада 2023 р.), «Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні» (м. Львів, 8 грудня 2023 р.).

**Публікації.** Основні висновки та положення дисертації висвітлено у восьми публікаціях, з яких: три – у періодичних виданнях, включених до переліку наукових фахових видань, затверджених Міністерством освіти і науки України (категорія «Б») та п'ять – у збірниках тез доповідей за результатами участі у науково-практичних заходах.

**Структура дисертації.** Структура дисертаційної роботи обумовлена метою, а також завданнями дослідження. Робота складається із анотацій українською та англійською мовами, змісту, переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг дисертації становить 196 сторінок, з котрих список використаних джерел з 228 найменувань на 29 сторінках та три додатки на 6 сторінках.

## **РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ВІДНОСИН У СФЕРІ РЕАЛІЗАЦІЇ ФІЗИЧНИМИ ОСОБАМИ ПРАВА НА ДОСТУПНЕ ЖИТЛО В УКРАЇНІ**

### **1.1. Житло як особливий об'єкт цивільних правовідносин та його види в Україні**

Відповідно до ст. 47 Конституції України кожному гарантується право на житло, яке може бути реалізоване шляхом його будівництва, одержання у власність чи в оренду. Крім того, на конституційному рівні Україна зобов'язалася надавати допомогу громадянам, які потребують соціального захисту, щодо придбання житла. Зокрема, таким громадянам житло може бути надане державою або органами місцевого самоврядування безкоштовно або за плату, доступну для цієї категорії осіб відповідно до закону. Такий підхід до регулювання суспільних відносин щодо забезпечення житлом громадян України свідчить про важливість та доцільність розгляду питань, пов'язаних із правовим режимом житлового будівництва, зокрема, понять житла, соціального житла та доступного житла. Водночас, поточна ситуація, пов'язана з варварською війною Росії проти Української держави та її народу, серед наслідків якої – руйнування чи пошкодження будинків багатьох наших співвітчизників, робить ці питання вкрай актуальними.

Отже, існує необхідність ретельного дослідження проблем житлового законодавства, зокрема соціального та доступного житла в Україні та виявлення їх особливостей. При цьому, важливо провести науково-теоретичний аналіз понять «житло», «соціальне житло» та «доступне житло» та висловити авторську позицію щодо їх змісту та характеристики.

Так, право на житло проголошено у ст. 47 Конституції України, за якою кожен має право на житло [47]. Житло як правова категорія та термін

відноситься до міждисциплінарних правових понять, хоча саме воно має бути наділене певними технічними характеристиками. У різних нормативних правових актах термін «житло» позначається поняттями, що мають своє значення, оскільки кожна галузь права розглядає його, виходячи зі своєї практики, потреб та цілей.

М. К. Галянтич та Г. І. Коваленко вважають, що житловим законодавством за житлом визнається місце, призначене для постійного чи тимчасового проживання людей (приватний будинок, квартира, номер готелю, дача, садовий будиночок тощо). До складу житлового приміщення можуть входити приміщення, які використовуються для відпочинку, зберігання майна або задоволення інших потреб людини. Балкони, веранди, комори тощо входять до житлового фонду, але, як правило, до житла не належать [14, с. 41-43]. У свою чергу, у літературі також пропонують розрізняти поняття житла у вузькому та широкому розумінні. У вузькому сенсі житло – це вид нерухомого майна, призначеного для постійного проживання та визнаного цивільним законодавством невід'ємною частиною загальноправового, конституційного інституту житла у вигляді обраного місця, адреса та географічні координати якого визначають це приміщення і спеціально призначеного для вільного проживання людей, що становить поняття житла у широкому значенні [186].

Варто підтримати думку, що об'єктом житлових правовідносин є певне благо, котре містить позитивний ефект у виді проживання в безпечному для фізичної особи приміщенні [1, с. 120]. Так, в одному із проєктів нового ЖК України, під житлом розуміється житловий будинок, квартира, кімната (кімнати) у житловому будинку, кімната (кімнати, житловий блок/секція) у гуртожитку, житлове приміщення у нежитловому приміщенні, житлові будівлі, споруди, призначені та придатні для постійного та тимчасового проживання людей та введені в експлуатацію у встановленому законодавством порядку [163].

Існування таких різних підходів пояснюється відсутністю єдиного

визначення житла в законодавстві.

ЦК України визначає житло як місце проживання людини та як об'єкт власності [197]. Житлом можна вважати місце проживання, обране фізичною особою для постійного чи тимчасового проживання у ньому.

У цивільному праві житло може стосуватися права на проживання в чужому будинку, яке не підлягає передачі та не успадковується. Це відрізняється від права власності чи оренди, оскільки право на житло не можна продати чи передати спадкоємцям. Наприклад, у Луїзіані Цивільний кодекс визнає право на житло в статті 630, яке означає, що хтось може мати право жити в будинку, який належить іншій особі, але він не має права власності чи права оренди на майно [219]. Варто додати, що, у міжнародних наукових джерелах також звертають увагу, що у різних сферах, таких як податкове законодавство, право соціального забезпечення та законодавство щодо іноземних громадян, використовується поняття «звичайне місце проживання». У приватному праві постійне місце проживання в першу чергу служить двом цілям. У міжнародному приватному праві воно використовується як сполучний фактор, що позначає застосовне право у справі, яка має зв'язок з іноземною державою. У процесуальному праві це є основою для суду та міжнародної юрисдикції. З точки зору правової політики, звичайне місце проживання є альтернативою як громадянству, так і доміцилію. Довгий час національність була переважаючим сполучним фактором у континентальній Європі. Усе частіше національність замінюється звичайним місцем проживання, причому останнє є більш гнучким і відкритим до потреб окремих осіб. Крім того, звичайне місце проживання частіше дозволяє застосовувати власні закони країни, тим самим полегшуючи судам і органам влади громіздке завдання мати справу з іноземним законодавством. Як звичайне місце проживання, так і місце проживання віддають перевагу просторовому зв'язку особи з даним правовим порядком, а не більш формалістичному зв'язку, який часто пов'язує із національністю. На відміну від місця проживання, звичайне місце проживання не обтяжене різними національними значеннями

і, отже, краще відповідає цілям єдиного права. У результаті, протягом останніх десятиліть національні та міжнародні правові документи дедалі частіше використовували термін «звичайне місце проживання» як заміник колись переважаючого «доміцилію» [220].

В Україні під місцем проживання розуміється житловий будинок, квартира, інше приміщення, придатне для проживання в ньому (гуртожиток, готель тощо), у відповідному населеному пункті, в якому фізична особа проживає постійно, переважно чи тимчасово. Тобто до категорії «житло» висуваються суворіші вимоги порівняно з місцем проживання. Тому, не кожне місце проживання може бути визнаним житлом. При цьому необхідно наголосити, що на правовий режим житла тією чи іншою мірою впливають норми законодавства, що регулює його обіг та особливості використання. Наприклад, юридична особа має право здавати житло виключно для проживання своїх працівників чи інших осіб. Зважаючи на те, що правила про діяльність юридичних осіб поширюються на діяльність фізичних осіб-підприємців, ми переконані, що в законодавстві України має бути також передбачено положення про те, що фізичні особи-підприємці мають право орендувати житло для проживання у ньому особисто, їх співробітників чи інших осіб.

Кримінальне законодавство трактує поняття «житло» дещо ширше. Зокрема, відповідне тлумачення поняття «житло» наведено в частині 5 пункту 22 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про злочини проти власності» від 6 листопада 2009 р. № 10, в якій зазначено, що під житловим приміщенням слід розуміти приміщення, призначене для постійного чи тимчасового проживання людей (будинок, квартира, дача, готельний номер тощо). До житла прирівнюються і його частини, у яких може зберігатися майно (балкон, веранда, комора тощо), крім підсобних приміщень, безпосередньо які пов'язані з житлом (гараж, сарай тощо) [158]. У літературі не дарма вказується, що у цьому сенсі купе провідника, каюта члена екіпажу морського чи річкового судна, будівельний

вагончик, збірний будинок та інші тимчасові споруди, спеціально пристосовані та використовувані для тривалого проживання людей, також можуть бути визнані житлом [67]. Однак, у такому разі поняття «житло» практично ототожнюється з поняттям «приміщення».

Законодавство України розрізняє дво- та багатоквартирні будинки, а також житлові будинки без зазначення кількості квартир у них. При цьому правовий режим двох- та багатоквартирних будинків відрізняється від індивідуального садибного будинку. Так, багатоквартирний житловий будинок – це житловий будинок із двома і більше квартирами. Багатоквартирний житловий будинок має бути забезпечений залежно від типу населеного пункту наступними видами благоустрою: водопостачанням, каналізацією, газопостачанням тощо [20].

ЦК України окремо визначає садибу як об'єкт власності. До складу садиби входить земельна ділянка разом із розташованим на ній житловим будинком, господарськими спорудами, наземними та підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями [197]. При цьому, в законодавстві ми зустрічаємо і поняття заміських будинків та садових будинків, які за правовим режимом відрізняються від садиб та житлових будівель. Зокрема, положеннями Податкового кодексу України встановлено, що об'єктами житлової нерухомості є будинки, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачних та садових будинків [74].

У свою чергу, поняття «житлове приміщення» широко використовується, хоч і в різних значеннях (як родове поняття, що охоплює всі види житлових приміщень (квартири, житлові будинки тощо); як частина житлового приміщення (квартира, кімната та багатоквартирний будинок); як категорія обліку поруч із житловим будинком) [32].

Розвиток цивільних правовідносин призвів до появи нового типу приміщень – так званих «апартаментів». Зокрема, на первинному ринку нерухомості України багато пропозицій з продажу/оренди таких «апартаментів» у будинках, що будуються або вже збудовані. Проте вони

позиціонуються як «житлові приміщення, що віднесені до нежитлового фонду».

Окремо в юридичній літературі приділяється увага проблемам соціального забезпечення житлом як такого, яке призначене для задоволення житлових потреб осіб, які не мають житла або не мають можливості забезпечити себе житлом самотужки у зв'язку з тяжкими життєвими труднощами та обставинами. Таким громадянам житло надається у постійне або тимчасове користування, на платній або безоплатній основі, у випадках та порядку, передбачених законом. Соціальне житло сприймається як різновид загального поняття житла, має свої властивості та класифікацію. Окремою категорією цього є доступне житло, поняття якого було запроваджено у зв'язку з прийняттям Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва». Головною особливістю такого типу житла є його умовна доступність. При цьому одержувачі державної підтримки самостійно мають право обирати об'єкти, на будівництво яких можуть бути спрямовані кошти державної підтримки, а також новозбудовані об'єкти.

Підсумовуючи, приходимо до висновку, що, хоча житло є об'єктом майнових прав, з одного боку, з іншого боку, воно може бути місцем постійного чи тимчасового проживання фізичної особи та, як наслідок, механізмом та засобом реалізації права власності та особистого немайнового права людини на житло. Надзвичайно важливим є визначення та ефективне регулювання правового режиму житла та його окремих різновидів (наприклад, при реалізації механізмів права придбання доступного житла людина не може набути право власності на апартаменти, хоча останні часто використовуються для постійного проживання або тимчасового проживання фізичних осіб), а також така регламентація має бути уніфікованою на рівні актів різних галузей права [182, с. 116].

Житлове законодавство потребує свого якісного оновлення, і тому одним із головних завдань житлового законодавства сьогодні є створення



ефективного правового механізму, що забезпечує безперешкодну реалізацію житлових прав особами, яким вони належать [13, с. 19].

В Україні громадянам гарантується можливість як набувати у власність житло (шляхом приватизації, на визначених законом умовах; купівлі-продажу; одержання у спадок тощо), так і користуватися ним (у зв'язку із укладанням договорів оренди, позички тощо). При цьому, варто згадати, що на противагу договору оренди житла, договір оренди будівлі або іншої капітальної споруди (її окремої частини) строком на три роки та більше підлягає нотаріальному посвідченню. Тлумачення зазначених норм дає підстави зробити висновок, що договір позички будівлі або іншої капітальної споруди (його окремої частини) терміном на три роки і більше підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Якщо житло надається в позичку, достатньо письмової форми, оскільки закон не вимагає нотаріального посвідчення [82]. Відповідно, як вже згадано, не вимагає нотаріального посвідчення і договір оренди житла. Позаяк, у доктрині приватного права наголошується, що договір найму є платним, у якому зобов'язання однієї сторони вчинити певну дію для надання певного товару відповідає такому ж зустрічному зобов'язанню іншої сторони. Тобто, орендодавець отримує від орендаря плату за користування майном за надання об'єкта оренди. Оплата орендного договору має імперативний характер, що визначається змістом глави 58 ЦК України. Плата за користування майном (ст. 762 ЦК України) є критерієм, що дозволяє відрізнити договір оренди від договору позички (ст. 827 ЦК України) [198, с. 346]. Відтак, керуючись цими критеріями, касаційний суд у складі ВС також, при кваліфікації відносин між О\_1 та О\_2, виснував, що суди не врахували, що за своєю юридичною сутністю договір найму (житла) є обов'язково оплачуваним. Встановлені судами факти, зміст договору від 01.07.2011 та тлумачення його утримання (зокрема безоплатне користування житлом) дозволили зробити висновок про укладення договору житлової позички між О\_1 та О\_2. Відтак, у цій справі суди дали неправильну кваліфікацію відносин між позичкодавцем і користувачем і, як наслідок, неправильно застосували норми матеріального

права, що регулюють найм та позичку житла, для вирішення спору, що виникає на підставі договору позички [82].

У контексті вивчення способів реалізації права на житло фізичними особами слід зазначити, що вони залежать від правового режиму та виду конкретного об'єкта, щодо якого набуваються відповідні права. Таким чином, житловим будинком визнається індивідуально визначена будівля, докорінно пов'язана із земельною ділянкою, в якій всю або не менше половини корисної площі займають житлові приміщення, призначені для постійного проживання фізичних осіб. У нормативних правових актах розрізняють дво- та багатоквартирні будинки, а також житлові будинки без зазначення кількості квартир у них. При цьому житлові будинки мають окремий, самостійний правовий режим. Також можуть бути «умовно» складні об'єкти залежно від так званого зовнішнього призначення, наприклад, житлові будинки з іншими об'єктами, побудованими на одній земельній ділянці (сарай, лазні, літні майданчики).

У ст. 379 ЦК України термін «приміщення» використовується як вид об'єкта, який за умови його придатності та призначення для проживання може бути житловим [197]. Поняття «житлове приміщення» використовується у законодавстві у різних значеннях: як родове поняття, що охоплює всі види житлових приміщень (квартири, житлові будинки тощо), що можуть бути об'єктом договору оренди житлового приміщення; у складі житлового приміщення (квартири, кімнати та багатоквартирного будинку); як облікова категорія поряд із житловим будинком. Приміщення вважаються нерухомістю, хоча безпосередньо із землею вони не пов'язані. Водночас це відповідає ще одному критерію віднесення речей до нерухомих – неможливості переміщення у просторі без пошкоджень. Більше того, якщо будинок теоретично можна перемістити, то фізичне переміщення приміщення навіть гіпотетично уявити неможливо, тому що винести з будинку квартиру або підвал і перемістити їх до іншого будинку неможливо [189, с. 391-392].

В умовах розвитку сучасних ринкових відносин поняття «апартаменти» також потребує юридичного визначення, оскільки їхня пропозиція на первинному ринку нерухомості постійно зростає. Так, на думку О. М. Гнатів, віднесення апартаментів до об'єктів житлового фонду може зумовити зростання їх ціни. При цьому, учена слушно стверджує, що фактичні житлові відносини в Україні або ж регулюються застарілим законодавством, або частково неврегульовані, у зв'язку з чим державна житлова стратегія потребує оновлення. Тому, варто погодитися, що необхідно визначити правовий режим апартаментів і модульних (каркасних) будинків [17, с. 74].

Незважаючи на викладене, необхідно погодитися з висновком, що кожна фізична особа (співвласник), яка проживає в багатоквартирному будинку, має цивільні права, що впливають із права власності. Кожна особа, у тому числі співвласник об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, зобов'язана: а) утримувати квартиру, яка перебуває у його володінні, у належному технічному стані; б) використовувати предмети спільної власності лише за призначенням, не порушуючи прав та інтересів інших осіб; в) дотримуватись правил утримання житлового будинку та прилеглої території, правил пожежної безпеки, санітарних норм тощо [12, с. 409-410]. Наприклад, у наукових джерелах обґрунтовують думку, що власники квартир, які не обладнані приладами обліку, зобов'язані укласти договір на утримання та оплату комунальних послуг з юридичною особою, яка здійснює управління неподільним майном житлового комплексу. За наявності технічної можливості поквартирного обліку споживання комунальних послуг власники можуть перераховувати кошти безпосередньо на рахунки підприємств та організацій, які надають ці послуги [207, с. 340].

Законодавцем передбачено можливість переобладнання садових будинків у житлові. Право громадян на переобладнання (переведення) дачних та садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у житлові визначено у ст. 8-1 ЖК України [33]. Ця процедура докладно описана лише на рівні підзаконних актів. Зокрема, відповідно до пункту 3 Порядку

переведення дачних та садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, до житлових будинків, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 квітня 2015 року № 321, для переобладнання та переведення дачі чи садового будиночка до житлового будинку, громадянин, який є його власником, або уповноважена ним особа звертається із заявою до виконавчого органу сільської (селищної, міської) ради, а у разі, коли виконавчий орган не формується у сільраді, до сільського голови. Рішення про переведення є підставою для внесення відповідних змін до запису Державного реєстру прав на нерухоме майно [128].

З цієї причини зараз дуже важливо створити та реалізувати комплексні регіональні програми розвитку житлового будівництва, які містили б інформаційно-аналітичні матеріали та заходи, спрямовані на збільшення обсягів молодіжного житлового будівництва соціального та доступного житла. Тому двома основними напрямками державної житлової політики є програми із забезпечення соціальним та доступним житлом [41]. Доступне житло – це відносно недороге житло, збудоване відповідно до програм держпідтримки. Відповідно до Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008 року, доступне житло визначається як побудоване та будоване з державною підтримкою, тобто відповідні житлові будинки (комплекси) та квартири [118]. Тому поняття «доступне житло» слід трактувати як комплексне, оскільки воно охоплює як окремі житлові будинки, так і квартири за умови їхньої відповідності встановленим технічним параметрам.

Категорія житла динамічна та постійно розвивається. На сьогоднішній день існує доцільність нормативного визначення різних категорій та типів житла. На підставі наведеного аналізу ми також вважаємо, що право на житло може бути реалізоване фізичними особами, окрім придбання такого майна або отримання прав власності/користування, також шляхом переведення ними

приміщень іншого призначення в житлові приміщення, якщо дотримані необхідні передумови [177, с. 471].

Отже, як мовилося раніше, поняття житла закріплено у ст. 379 ЦК України, згідно з якою місцем проживання фізичної особи є житловий будинок, квартира, інші житлові приміщення, призначені та придатні для постійного чи тимчасового проживання у них [197]. Грунтуючись на цьому визначенні, а також на приписах чинного законодавства України, можна виділити такі особливості житла:

- призначене для фізичних осіб;
- житловий будинок, квартира чи інше житлове приміщення, тобто те, що, за загальним правилом, належить до об'єктів нерухомості;
- придатність для постійного чи тимчасового проживання;
- особливий порядок набуття прав власності.

Відповідно до ст. 4 ЖК України, житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях, що розташовані на території України, утворюють житловий фонд. До житлового фонду входять: громадський житловий фонд; державний житловий фонд; фонд житлово-будівельних кооперативів; приватний житловий фонд; соціальний житловий фонд [33]. Звичайно, певною мірою, ця норма є морально застарілою. Попри те, що 21.04.2022 року було прийнято Закон України «Про дерадянізацію законодавства України» [111], варто погодитися з Х. В. Майкут та Ю. М. Юркевичем, що, станом на сьогодні, очевидною є необхідність повного оновлення житлового законодавства України та приведення його до сучасних реалій [212, с. 121].

Так, згідно з проєктом ЖК України, розміщеним на офіційному сайті Міністерства суспільного та територіального розвитку України, у ст. 6 терміни «житло» та «житловий фонд» використовуються як синоніми, а у ст. 14 визначено, що житлом є житловий будинок, квартира, кімната (кімнати) у житловому будинку, кімната (кімнати, житловий блок/секція) у гуртожитку, житлові приміщення у нежитлових будинках, спорудах, призначених та

придатні для постійного та тимчасового проживання людей та здані в експлуатацію у встановленому законодавством порядку. Крім того, зазначено, що: 1) житловий фонд – сукупність житла на території України та її адміністративно-територіальних одиниць; 2) залежно від суб'єктів власності житловий фонд поділяється на: приватний житловий фонд; державний житловий фонд; комунальний житловий фонд; 3) залежно від цільового використання житловий фонд поділяється на: житловий фонд загального призначення – житло, яке використовується громадянами-власниками для особистого проживання або проживання інших осіб, а також юридичними, фізичними особами, територіальними громадами чи державою для проживання громадян на підставі цивільно-правового чи трудового договору; житловий фонд соціального призначення – житло, що надається громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту, на підставі договору найму житла, договору безоплатного користування житлом (кредиту) тощо; житловий фонд спеціального призначення – житло, що перебуває у власності держави або територіальної громади та надається окремим категоріям службовців, військовослужбовців, а також учням державних та комунальних освітніх установ на підставі договору оренди (позички) житла (службове житло) [163].

Щодо чинного законодавства України, то, згідно зі ст. 1 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення», соціальним житлом є житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що надається безкоштовно громадянам України, які потребують житла. соціального захисту, виходячи з трудового договору, на визначений термін. Тому, порівнюючи з поняттям «житло» як загальною правовою категорією, доречно відзначити особливість «соціального житла», а саме можливість надання його виключно громадянам України. При цьому варто зазначити, що юридичне визначення соціального гуртожитку дається через поняття соціального житла, яке надається громадянам України на час

їхнього перебування на обліку соціального житла за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання [115].

Щодо поняття «доступне житло», то вперше його чітко визначені особливості можна простежити зі змісту Указу Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом». Виходячи з цього, доступним житлом є житло, що підлягає наданню громадянам з низьким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов, і яке має реалізовуватися на основі: надання одноразової адресної державної допомоги зазначеним громадянам для внесення першого внеску на будівництво доступного житла; визначення забудовника (замовника) такого житла виключно на конкурсній основі; безкоштовне надання земельних ділянок під таке будівництво забудовнику (замовнику), що зводить доступне житло; відмова від залучення державних коштів, коштів державного та місцевих бюджетів, що спрямовуються на будівництво доступного житла, на розвиток інженерної, транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту; будівництво забудовником (замовником) недорогого житла; своєчасне підведення власниками цих мереж магістральних та інших інженерних мереж до межі земельної ділянки, на якій будується доступне житло [133]. У подальшому було також прийнято постанову Кабінету Міністрів України № 1249 від 11.11.2009 року «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки» [120].

Отже, як простежується з визначення законодавчих норм, ознаками доступного житла є не лише його низька вартість та можливість придбання громадянами з низьким рівнем доходів, а й низка інших, пов'язаних із необхідністю надати на придбання житла одноразову фінансову допомогу покупцям, конкурсні критерії визначення забудовника тощо.

О. В. Сударенко звернув увагу на те, що з метою подолання кризи у будівельній галузі та надання можливості громадянам скористатися

програмою «Доступне житло» прийнято Закони України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання будівництва», «Про запобігання впливу фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів інвестування у житлове будівництво». Крім того, наголосив учений, механізми реалізації державної підтримки у сфері фінансування будівництва доступного житла визначаються постановами Кабінету Міністрів України «Про заходи щодо зниження собівартості житлового будівництва», «Деякі питання іпотечного кредитування», «Про затвердження порядку державної підтримки забезпечення громадян доступним житлом», розпорядженням Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення будівництва доступного житла» [191, с. 147]. При цьому, відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», доступне житло визначено як збудовані і ті, що будуються за державної підтримки, житлові будинки (комплекси) та квартири [118]. Таке визначення, на наш погляд, має надто загальний характер і не відображає реальних ознак «доступності» житла. Адже, як випливає з Академічного тлумачного словника української мови, слово «доступний» означає «що відповідає силам, здібностям, можливостям будь-кого» [188]. Позаяк, визначення поняття «доступне житло» має здійснюватись: по-перше, через призму можливості набуття прав на нього особами з низьким рівнем доходів; по-друге, виключно громадянами України. Нарешті, відповідно до пункту 9 постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» визначено категорії осіб, які мають право на таку державну підтримку, у тому числі, наприклад, особи, які перебувають на обліку громадян, які потребують покращення житлових умов, та членів їхніх сімей, які перебувають на такому обліку; особи, які не володіють житловою площею, та члени їх сімей, які не володіють житловою площею, за умови, що такі особи та члени їх сімей не володіли відповідною житловою площею



протягом останніх трьох років до подання заяви; особи, які володіють житловим приміщенням (крім майна, розташованого на території, яка тимчасово окупована відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України») на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють своїх повноважень, та переліку населених пунктів, розташованих на лінії зіткнення, затвердженому відповідним рішенням Кабінету Міністрів України тощо [23].

Хоча, на даний час, в умовах воєнного стану та із зрозумілих причин, програма «доступне житло» відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» не фінансується, вищенаведене доводить її ефективність та доцільність збереження, як і важливість прийняття та розробки нових програм (Єоселя, пільгові кредитування тощо), які сприятимуть забезпеченню доступу громадян України до житла. Варто погодитися з О. М. Гнатів, що, в умовах повномасштабної війни, трансформувалися позитивні зобов'язання держави щодо забезпечення реалізації права на житло. Зокрема, форми сприяння реалізації права на житло включають 1) надання державними фінансовими установами пільгових іпотечних кредитів за рахунок грантових коштів; 2) надання пільгових іпотечних кредитів за рахунок бюджетних коштів; 3) формування житлового фонду для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб; 4) компенсація витрат на тимчасове проживання внутрішньо переміщених осіб; 5) відшкодування на поточний рахунок або фінансування будівництва чи придбання нового нерухомого майна у разі знищення чи пошкодження окремих об'єктів нерухомого майна. Кожна з цих форм потребує вдосконалення та подальшого впровадження [221, с. 8-9].

Позаяк, В. В. Козик та Л. І. Данчак уточнили трактування понять «соціальне житло» та «доступне житло», а саме: під соціальним житлом слід розуміти житло, яке будується (реконструюється) за рахунок коштів

державного та/або місцевого бюджетів для громадян України, що потребують соціального захисту, згідно з державними нормами будівництва для даного виду житла та надається безплатно з житлового фонду соціального призначення на підставі договору найму на визначений термін без права приватизації, суборенди, наслідування або відчуження будь-яким іншим способом; а під доступним житлом – житло, побудоване (придбане) шляхом спільного фінансування за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету та коштів громадян, які потребують покращення житлових умов відповідно до законодавства, у співвідношенні 30/70 відсотків вартості будівництва відповідно до мінімальних нормативів надання даного виду житла (перевищена норма сплачується громадянином за ринковою вартістю, визначеною договором будівництва) та/або наданням пільгового іпотечного житлового кредиту уповноваженого банку, за умови, що позичальник сплатить перший внесок та погасить вартість кредиту на строк до 30 років та після повної виплати його вартості стане мешканцем цієї нерухомості, яку заборонено здавати в оренду або продавати протягом п'яти років [43, с. 172]. При цьому, державна підтримка надається з розрахунку не більш як 21 квадратний метр на одну особу та додатково 10,5 квадратних метра загальної площі житла на сім'ю, а решту вартості житла сплачує громадянин, який уклав договір про будівництво (придбання) доступного житла, за власні кошти [118].

Варто також згадати, що поняття доступного житла не згадується ні у Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [109], ані в Законі України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» [137]. При цьому, у законодавстві має бути однозначне розуміння правових норм, тобто закони не повинні по-різному

тракувати і характеризувати одні й самі терміни чи поняття. Законодавство має бути взаємоузгодженим, придатним для безпосереднього застосування під час вирішення конкретних та практичних завдань [181, с. 111].

Варто зазначити, що поняття «доступного житла» зустрічаємо у Проекті Закону України «Про основні засади житлової політики», відповідно до якого доступне житло – це житло, право власності або користування на яке набувається особами за підтримки держави чи органів місцевого самоврядування шляхом набуття соціального житла на правах оренди, або шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла [163]. Тобто, поняття «доступного житла» запропоновано трактувати ширше, аніж поняття «соціального житла» та сприймається підхід, що таке може набуватися не лише у власність, але й у користування. Крім цього, у проекті запропоновано передбачити, що: будівництво, придбання або експлуатація доступного житла може здійснюватися через державно-приватне партнерство; можуть створюватися оператори доступного житла – підприємства, установи, організації, основною статутною діяльністю яких є його будівництво та управління ним; інформація про операторів доступного житла підлягатиме внесенню до Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи; відносини, пов'язані з діяльністю операторів доступного житла мають регулюватися окремим законом; реалізація механізмів підтримки будівництва (придбання) доступного житла здійснюється в межах наявного фінансування відповідно до Бюджетного кодексу України та з урахуванням Державної стратегії житлової політики тощо, а також запропоновано визначення принципу доступності та безбар'єрності житла, що окрім іншого має забезпечити поєднання економічної та фізичної доступності житла для кожного в розумінні фізіологічних, культурних та соціальних потреб осіб [163].

Підсумовуючи вищевикладене, конкретизуючи деякі питання, вважаємо за доцільне відзначити, що дослідження понять «житло», «соціальне житло» та «доступне житло» є актуальним і стоїть на порядку денному. При цьому, з

урахуванням конституційного припису, за змістом якого передбачено надання житла державою або органами місцевого самоврядування безкоштовно або за доступною ціною громадянам, які потребують соціального захисту, виплата має бути здійснена відповідно до закону, характеристики «доступного житла» та «соціального житла», а механізми набуття прав на них мають ефективно регулюватися та деталізуватися саме на рівні спеціальних законодавчих актів [178, с. 137].

## **1.2. Джерела правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло**

Регулююча діяльність як одна з основних функцій органів державної влади з моменту відновлення незалежності України так чи інакше має всебічно забезпечуватися лише на рівні закону. Неодноразові безуспішні спроби ухвалення закону про нормативні правові акти, спроби врегулювати питання планування законотворчої діяльності, забезпечення належних механізмів контролю за зазначеною діяльністю були обумовлені нездатністю законодавця сформувати політично узгоджену позицію, що призвело до принципових прогалин у сфері законодавчого регулювання правотворчості. Відсутність єдиного законодавчого підходу до визначення виду нормативного акта, його юридичної сили та ієрархії, дії, дійсності нормативних правових актів, питань подолання колізій та усунення прогалин у їх застосуванні призводить до суперечливої правозастосовної практики і, як наслідок, до значних порушень. Тобто, результатом є численні порушення прав і свобод громадян [103].

Відтак, прийняття Верховною Радою України Закону «Про правотворчу діяльність» № 3354-ІХ у тридцять другу річницю незалежності нашої Держави треба визначити як успішний крок у напрямку удосконалення правового регулювання відносин щодо порядку прийняття нормативно-правових актів,

їх співвідношення уникнення колізій тощо. Даний закон буде введений в дію через один рік після скасування або припинення воєнного стану в Україні, окрім окремих його положень, що підлягають введенню у дію в інші строки.

Суб'єктами правотворчої діяльності, відповідно до ст. 4 Закону України «Про правотворчу діяльність», визнаються органи державної влади, органи місцевого самоврядування, їх посадові особи та інші суб'єкти, уповноважені Конституцією України та (або) законом приймати (видавати) нормативні правові акти, а саме: Український народ на всеукраїнському референдумі, Верховна Рада України, Президент України, Кабінет Міністрів України, міністерства, інші державні органи та інші суб'єкти публічного права, які відповідно до закону несуть правочинну діяльність від імені держави, юрисдикція якої поширюється на територію України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада Міністрів Автономної Республіки Крим, міністерства Автономної Республіки Крим, керівники місцевих державних адміністрацій та керівники структурних підрозділів місцевих державних адміністрацій, територіальні громади на місцевому референдумі, органи місцевого самоврядування [149].

На підставі цього можемо констатувати, що правове регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло можуть забезпечувати вище перелічені суб'єкти.

У юридичній літературі зазначено, що джерелом права у матеріальному значенні є суспільні відносини, які розвиваються та визначають виникнення, розвиток та зміст права. Тобто це джерело, з якого виходить зміст норми чи правотворчої влади, наприклад, державна влада, законодавчі чи судові органи тощо [55, с. 35]. Під цим терміном також інколи розуміють офіційно об'єктивовані акти, які містять правові норми [44, с. 162].

Р. О. Стефанчук зауважив, що правотворчість належить до основних сфер діяльності сучасної правової держави та здійснюється в рамках як законодавчої, так і виконавчої влади. Водночас, враховуючи величезну кількість сфер суспільних відносин, що потребують правового регулювання на

різних рівнях реалізації державної влади та місцевого самоврядування, правотворчість потребує визначення єдиних, насамперед концептуальних, основ такої діяльності, спрямованих на реалізацію основних принципів правотворчості, зокрема демократичності, верховенства права, наукової розумності, системності, сумісності, зв'язку з практикою застосування, професіоналізму тощо [106, с. 4]. При цьому, П. М. Рабінович слушно визначив, що правотворчість – це діяльність компетентних державних органів, уповноважених державою громадських об'єднань, трудових колективів або (у випадках, передбачених законом) всього народу або його територіальних громад щодо встановлення, зміни чи скасування правових норм [164, с. 106].

С. С. Дністрянський зазначив, що «по суті джерело права є там, де право бере свій почин, і тим джерелом можуть бути тільки суспільні зв'язки як такі. Вже звичай і т.д. є тільки соціальними основами права серед поодиноких зв'язків. Тому, звичаєве право, закони і т.д. можуть бути щойно основними формами, в яких проявляється право» [28, с. 56].

На думку О. С. Яворської, на приватне (цивільне) право покладається завдання щодо врегулювання майнових та особистих немайнових відносин учасників суспільного життя. Таким чином, приватне (цивільне) право врегулює найбільш поширені, вагомі, цінні для особи відносини. На зміну категорії «законодавче регулювання» в цивілістику введено поняття «соціальні регулятори цивільних відносин». Такими є звичаєві правила, положення договорів, статутів. Саме на підставі норм, творцями яких виступають самі суб'єкти цивільних відносин, вирішуються спори в судовій практиці. Значних змін зазнає і сама судова практика застосування положень цивільного законодавства і норм, встановлених учасниками цивільного обороту. На зміну узагальненням судової практики у формі постанов, роз'яснень вищих судових інстанцій приходять правові позиції, в яких для судів пропонуються уніфіковані підходи застосування законодавства з окремих категорій спорів [213, с. 6].

Економічні відносини вважаються важливою категорією у формуванні будь-якого типу утворень, зміст котрих відбивається у відносинах між самостійними суб'єктами щодо використання, розподілу чи присвоєння матеріальних благ [40, с. 26].

Варто погодитися з І. В. Красницьким, що вітчизняна юридична наука та правова система загалом з моменту відновлення незалежності України перебували у стані постійних модернізаційних перетворень. Це стосується й цивільного законодавства, оскільки очевидно, що інтенсивний розвиток та модернізація існуючих та виникнення нових цивільно-правових відносин потребують правового регулювання [162, с. 7]. Подібно, слушно вказує О. С. Заяць, що питання дослідження правового режиму різних видів речей в Україні в умовах оновлення цивільного законодавства України та намірів рекодифікації, враховуючи їх особливу значущість, набуває особливої актуальності [162, с. 206].

На території України значна кількість громадян, які мають право власності на житло, розташоване на звільнених та окупованих територіях, не можуть ним користуватися, а після переїзду в інші регіони України змушені жити у санаторних номерах, непридатних для цього приміщеннях, які у ряді випадків непридатні для проживання взимку і т. д. Метою державної політики має бути створення відповідних умов для відновлення житлового фонду, формування компенсацій, вимог щодо реституції та компенсації [63, с. 268-269].

Відтак, варто погодитися, що соціальна цінність житла полягає не тільки у володінні особою правами власності на житлове приміщення, а й фактично у використанні житла як місця проживання [211, с. 187].

Оскільки житло це одне із найцінніших благ людини, таке благо є майновим і водночас немайновим, які перебувають під особливим правовим захистом держави [187, с. 133].

У системі джерел правового регулювання відносин щодо забезпечення фізичних осіб доступним житлом, безумовно, підлягають викоремленню

Конституція України, закони України, підзаконні нормативно-правові акти, локальні акти органи місцевого самоврядування. На думку О. В. Дзери, науково-консультативні висновки є важливим правовим інструментом захисту порушених прав учасників цивільних та інших відносин, що підтверджує доцільність їх використання [106, с. 164]. У цьому аспекті заслуговує на підтримку пропозиція О. О. Кота, відповідно до якої доцільно закріпити на рівні закону або підзаконного акту певні вимоги, а точніше рекомендації щодо процедури проведення незалежних експертиз законодавчих актів та підготовки відповідних висновків за їх результатом [106, с. 182].

Позаяк, варто акцентувати, що саме на рівні Конституції України [47] у ст. 47 передбачено право кожного на житло. Її приписи мають пряму дію та найвищу юридичну силу. Інші нормативно-правові акти деталізують порядок та способи реалізації конституційних прав осіб, серед яких, як вже зазначено – право на житло.

Водночас, попри те, що відповідно до чинного законодавства України поняття доступного житла зводиться до тих випадків, коли воно придбавається за програмою «Доступне житло», вважаємо, що його слід тлумачити більш широко та поширювати на випадки, які сприяють можливостям фізичним особам придбати житло на пільгових умовах або реалізувати свої житлові права у зв'язку з необхідністю відновлення їзних знищених чи пошкоджених житлових приміщень. Саме у цьому контексті, на наш погляд, доцільно дослідити джерела правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло. Так, за повідомленням українських засобів масової інформації, в Україні збираються запровадити програми пільгової оренди соціального житла для тих, хто втратив нерухомість через російську збройну агресію. Крім того, хочуть передбачити варіанти оренди з правом викупу [68].

Л. А. Музика влучно відмітила, що якісне та стабільне законодавство визнано однією з умов нормального функціонування суспільства. Не в останню чергу це залежить від рівня систематизації останньої, одним із



напрямів реалізації якої є кодифікація [48, с. 361]. Тому, безумовно, досліджуючи ієрархію відповідних нормативних актів, послідовно маємо зазначити про кодекси. Також, як слушно стверджує Н. С. Кузнєцова, кодекс має на меті формування єдиного економічного простору, забезпечення однакового захисту всіх форм власності; у ньому передбачені загальні для всіх власників гарантії прав щодо володіння, користування й розпорядження їхнім майном [59, с. 449].

До 1 січня 2004 року на території незалежної України важливу роль у регулюванні житлових прав фізичних осіб, особливостей користування житловими приміщеннями, порядку набуття власності на них тощо відігравав Цивільний кодекс УРСР, який був прийнятий 18.07.1963 року [199]. Наприклад, у цьому законодавчому акті були вміщені норми, присвячені розміру жилого будинку, що може бути у власності громадян, наслідкам набуття особистої власності на жилий будинок, підставам позбавлення права користування жилим будинком, договору найму жилого приміщення тощо.

Крім цього, діє досі Житловий кодекс [33], який був прийнятий ще 30.06.1983 року та одержав назву ЖК України у зв'язку із прийняттям Закону «Про дерадянізацію законодавства України» [111]. Цей кодекс є морально застарілим і тому підтримуємо позицію авторів (наприклад, Х. В. Майкут [212], В. І. Цитульського [201], Ю. М. Юркевича [209] та інших), які вважають за доцільне та на часі розробку і прийняття нового ЖК України та оновлення житлового законодавства.

Станом на сьогодні джерелом правового регулювання відносин щодо забезпечення можливості реалізації права на житло є також ЦК України, який прийнятий 16 січня 2003 року [197]. Як стверджує І. Р. Калаур, ЦК України, будучи системотворчим актом цивільного законодавства, передбачає можливість застосування законів та інших нормативних правових актів, положення яких доповнюють його норми або встановлюють спеціальні правила окремих видів відносин та мають свою специфіку [70, с. 123]. Переважна більшість особливостей, характерних для громадянського

суспільства, знайшли своє закріплення у ЦК України – законодавчому акті, покликаному забезпечити нормальне функціонування та подальший розвиток громадянського суспільства як самостійного та незалежного від держави суб'єкта [166, с. 14].

Однак, саме по собі наділення особи суб'єктивним цивільним правом ще не означає як досягнення мети правового регулювання для суспільства загалом, так і досягнення своєї мети для суб'єкта відповідного права [54, с. 17]. Межі здійснення цивільних прав визначені, зокрема, ст. 13 ЦК України [105, с. 182]. Водночас, не можемо не погодитися з В. М. Коссаком у тому, що право на житло громадянин може реалізувати різними способами, зокрема шляхом: створення (будівництва) житла; приватизації житла; набуття права власності на підставі укладання правочинів (договорів), предметом яких є житло; інвестування коштів у житлове будівництво тощо [51, с. 105-106]. У наукових джерелах стверджують, що набуття прав на проживання в житлі можливе на підставі певної моделі житлових відносин та визначають існування речово-правової (обумовлює задоволення потреби у житлі з допомогою інститутів речового права), зобов'язальної (обумовлює набуття права проживання через встановлення зобов'язання), соціальної (придбання права на проживання в житлі обумовлене застосуванням норм соціального права) та моделі пільг і привілеїв [1, с. 374].

У літературі вказують, що поняття доступного, достатнього, достойного, соціального житла у світі трактують неоднаково, але такі так чи інакше покликані формувати напрями політики щодо захисту базових прав людей [45, с. 53], а принцип державної політики доступності житла полягає у тому, що соціально незахищені категорії громадян забезпечуються житлом державою чи органами місцевого самоврядування у межах встановленої норми; у кредитній політиці держави для надання громадянам позик для будівництва нового чи реконструкцію чи відбудову вже існуючого житла; у стимулюванні забудовників шляхом надання відповідних податкових пільг та інших преференцій у сфері будівництва [35, с. 66]. Однак, право на житло у

соціальної державі не може розглядатися як обов'язкова вимога індивіда до публічних органів про надання у користування житла [56, с. 88]. Поряд з тим, Європейська соціальна хартія передбачає обов'язок сприяти доступу до житла, яке відповідає належному рівневі [31].

Виходячи з наведеного, маємо зазначити про існування розгалуженої системи нормативно-правових актів, які регламентують особливості реалізації тих чи інших прав щодо житла. При цьому, говорячи про можливість реалізувати право на доступне житло, вважаємо, що його доцільно тлумачити 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.

При цьому, варто згадати, що 19.06.1992 року був прийнятий Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду». Водночас, метою приватизації було задекларовано необхідність забезпечення умов задля здійснення громадянами прав щодо вільного вибору способів задоволення потреб у житлі та їх залучення до утримання та збереження існуючого житлового фонду, а також створення ринкових відносин [150]. Д. Є. Забзалюк та Ю. М. Юркевич відзначили, що чинне законодавство України загалом спрямоване на сприяння громадянам щодо їхньої реалізації права на житло. Наприклад, у ст. 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельно галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008 року було запроваджено особливості та механізми забезпечення фізичних осіб доступним житлом. Поряд з тим, учені вказують, що значна частина житлового фонду перейшла у власність громадян у зв'язку з приватизацією та умовно виокремлюють три періоди в регулюванні правового

режиму власності на «приватизоване» майно набуте подружжям у період шлюбу: 1) до 08.02.2011 року: невизначений на рівні спеціальної норми режим. Тому, на їх думку, при з'ясуванні питання чи виникла спільна сумісна власність на приватизоване майно одним із подружжя під час шлюбу у цей період, варто виходити із того, який спосіб приватизації було застосовано. Іншими словами, якщо способом була безоплатна передача відповідної площі квартири, земельної ділянки – то виникав правовий режим особистої приватної власності. У випадку, якщо ж здійснювалася купівля надлишкового майна, то другий з подружжя мав би претендувати на частку у приватизованому майні, але не обов'язково на половину. З іншого боку, заслуговує на увагу і аргумент противників цього підходу, які вважають, що до 08.02.2011 року майно, набуте внаслідок приватизації одним із подружжя у період шлюбу треба вважати спільною сумісною власністю на підставі загальних норм сімейного законодавства України; 2) 08.02.2011 року – 12.06.2012 року: на приватизоване майно одним із подружжя у період шлюбу поширений режим спільної сумісної власності; 3) 13.06.2012 року – по даний час: на приватизоване майно одним із подружжя у період шлюбу поширений правовий режим особистої приватної власності [228, с. 316].

Позаяк, купівля-продаж, міна, оренда, позичка тощо житлового приміщення передбачає виникнення у фізичної особи щонайменше права володіння та користування ним.

У класичній українській цивілістичній літературі під речовим правом визначали право безпосереднього економічного користування між тим коли облігаційне право являється правом суспільного обороту та його організації [29, с. 9].

Варто згадати, що ще у Цивільному кодексі Галичини 1797 року було вказано, що речі, поставлені на землю з наміром будівництва і щоб вони там постійно залишились, як будинки чи інші споруди, включаючи повітряний простір вертикально над ними, слід вважати нерухомим майном [196, с. 78]. Так, житло є різновидом об'єктів нерухомості, а в Україні, починаючи з 3

серпня 2004 року чинним є Закон «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», прийнятий з метою офіційного підтвердження, визнання фактів набуття, припинення чи зміни речових прав на нерухоме майно, зокрема і його обтяжень, шляхом унесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [112]. До змісту речових прав входять повноваження, які може мати їх власник та реалізувати самостійно. Зобов'язальні майнові права можуть здійснюватись без відповідних дій іншої особи в межах, встановлених законом та договором, на підставі якого вони виникли. Майнові права можуть існувати у зв'язку з іншими об'єктами, що охоплюються поняттям власності. Так, об'єктами речового права виступають речі [49, с. 174]. Відтак, у випадку, коли придбавається доступне житло у власність, право власності на нього підлягає державній реєстрації і саме з цього моменту і виникає зазначене абсолютне право.

Зокрема, на думку О. В. Ільківа, державна реєстрація житла як нерухомого об'єкта має пов'язуватися із реєстрацією обтяжень на житло у вигляді прав третіх осіб на користування таким житлом. Такі обтяження загалом можуть виникати як на підставі договору чи закону, так і на підставі судового рішення. Отже, акцентує учений, правовий режим житла як об'єкта нерухомого майна може бути обтяжених правами третіх осіб на користування ним. Тому, здійснюючи правочини із житлом, звертаючи на нього стягнення тощо, обов'язково треба враховувати, що жилі приміщення є предметом регламентації не тільки житлових правовідносин, але також відносин власності та пов'язаних обтяжень [39, с. 105].

Щодо права оренди житла, то станом на сьогодні, незважаючи на зміст ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», його реєстрація в абсолютній більшості випадків не проводиться. Така практика, як видається є небажаною. Як наслідок, абсолютна більшість доходів, одержаних власниками від передання їхнього житла в оренду залишаються в тіні та з них не сплачуються ні податок на

доходи фізичних осіб, ані військовий збір. На наше переконання, така ситуація підлягає виправленню. Зокрема, доцільно передбачити обов'язкову державну реєстрацію речового права – права оренди житла в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно і саме моментом цієї реєстрації має обумовлюватися виникнення права володіння та користування житлом на підставі договорів оренди. Відповідні зміни доцільно інкорпорувати у національне законодавство, що стане додатковою гарантією як орендарів, так і орендодавців від недобросовісних наймачів, а також надасть кращі можливості фіскальним органам моніторити дотримання податкового законодавства України.

При цьому, у зв'язку із вищевказаним, слушною вважаємо позицію тих науковців, які зазначають, що обхід закону як прояв девіантної поведінки учасниками цивільних відносин може бути результатом як дій, що опосередковано порушують норми права, так і дій, що не містять прямих форм порушення. З метою запобігання девіантній поведінці учасників цивільних відносин, спрямованій на уникнення законодавчих правил, необхідно: підвищувати якість нормативних норм, усувати виявлені прогалини в законодавчому регулюванні, знижувати рівень бюрократії в адміністративних чи інших процедурах, створювати узгоджену систему санкцій за порушення прав учасників, а також підвищувати рівень правової свідомості та правової культури, заснованої на засадах природного права [227, с. 2180].

У 2006 році прийнято Закон України «Про житловий фонд соціального призначення», яким регламентовано поняття соціального житла» [115]. Незважаючи на це, вперше поняття «доступного житла» на законодавчому рівні зустрічаємо у Законі України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [118]. До цього, на рівні підзаконного нормативного акту такий термін містив Указ Президента України від 08.11.2007 року «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» [133].

11.02.2009 було вперше прийнято постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку забезпечення громадян доступним житлом» (втратила чинність) [124]. Також, 29.02.2012 було прийнято постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла» (втратила чинність) [122].

На реалізацію положень Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» прийнято постанови Кабінету Міністрів України № 1249 «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки» від 11.11.2009 року [120] та № 819 «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» від 10.10.2018 року [23].

Частиною 1 ст. 25 Загальної декларації прав людини [34] право на житло визначено як складову такого життєвого рівня, який є необхідним для підтримання здоров'я, добробуту людини та її сім'ї. Подібно, житло, нарівні із достатнім харчуванням, одягом та неухильним поліпшенням умов життя, визнано складовою права кожного на достатній життєвий рівень для людини та її сім'ї у Міжнародному пакті про економічні, соціальні і культурні права [65].

Вважається, що право на житло – це економічне, соціальне та культурне право на відповідне житло та притулок [104]. У зарубіжних джерелах вказують, що житло – це основа стабільності та безпеки людини чи її сім'ї. Дім, центр нашого соціального, емоційного, а іноді й економічного життя, має бути святинею – місцем, де можна жити в мирі, безпеці та гідності. Житло, яке все частіше розглядається як товар, є найважливішим правом людини. Згідно з міжнародним правом мати належне житло означає мати гарантоване володіння – не потрібно хвилюватися про те, що вас виселять або заберуть ваше житло чи землю. Це означає жити в місці, яке відповідає вашій культурі, і мати доступ до відповідних послуг, шкіл і роботи. Належне житло було

визнано частиною права на достатній життєвий рівень у ст. 25 Загальної декларації прав людини 1948 року та в ст. 11.1 Міжнародного пакту про економічні, соціальні та культурні права, про що вже йшлося. З того часу інші міжнародні договори про права людини визнавали або згадували право на належне житло або деякі його елементи, наприклад захист житла та приватного життя. Власне, в зарубіжній літературі стверджують, що право на належне житло актуальне для всіх держав, оскільки всі вони ратифікували принаймні один міжнародний договір, що стосується належного житла, і взяли на себе зобов'язання захищати право на житло через міжнародні декларації, плани дій або підсумкові документи конференцій. Зокрема, Комітет ООН з економічних, соціальних і культурних прав підкреслив, що право на належне житло не слід тлумачити вузько. Натомість його слід розглядати як право жити десь у безпеці, мирі та гідності. Характеристики права на належне житло пояснюються головним чином у коментарях загального порядку Комітету № 4 (1991) про право на належне житло та № 7 (1997) про примусові виселення. При цьому, право на належне житло містить свободи, які включають: захист від примусового виселення та свавільного руйнування власного житла; право бути вільним від свавільного втручання у своє житло, приватне життя та сім'ю; право обирати місце проживання, визначати місце проживання та свободу пересування [226].

З огляду на вищевказане, переконані, що і право на доступне житло в Україні необхідно трактувати широко, не обмежуючи його реалізацію у контексті дії постанови Кабінету Міністрів України № 819 від 10.10.2018 «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом».

Отже, ведучи мову про систему нормативно-правового регулювання особливостей реалізації права громадянами на доступне житло в його широкому розумінні, в підсумку маємо значити, що така забезпечується: Конституцією України; міжнародними конвенціями та договорами, ратифікованими у встановленому законодавством порядку (наприклад, Загальна декларація прав людини, Міжнародний пакт про економічні,



соціальні і культурні права); кодифікованими актами України (наприклад, ЦК України, Господарський кодекс України № 436-IV від 16.01.2003 [18], Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 [37], ЖК України, Сімейний кодекс України, Бюджетний кодекс України № 2456- VI від 08.07.2010 [9]); законами України (наприклад, Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні» № 280/97-ВР від 21.05.1997 [140], «Про споживче кредитування» № 1734-VIII від 15.11.2016 [153], «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 [151], «Про організацію формування та обігу кредитних історій» № 2704-IV від 23.06.2005 [143], «Про фінансові послуги та фінансові компанії» № 1953-IX від 14.12.2021 [160], «Про захист прав споживачів» № 1023-XII від 12.05.1991 [132] (зокрема, до усіх договорів (договір про пайову участь, інвестиційний договір, договір купівлі-продажу майнових прав і т.п.), які укладаються фізичною особою з метою задоволення власної потреби у житлі, будівництво якого здійснюється за кошти від фізичної особи, та не є пов'язаними, у разі провадження цією особою підприємницької діяльності, в повному обсязі застосовується Закон України «Про захист прав споживачів», у тому числі його ч. 5 ст. 10 [193]), «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» № 2658-III від 12.07.2001 [146], «Про місцеві державні адміністрації» № 586-XIV від 09.04.1999 [141], «Про страхування» № 1909-IX від 18.11.2021 [157], «Про іпотеку» № 898-IV від 05.06.2003 [136], «Про заставу» № 2654-XII від 02.10.1992 [119], «Про нотаріат» № 3425-XII від 02.09.1993 [142] тощо); указами Президентами України (наприклад, Укази Президента України «Про додаткові заходи щодо реалізації державної молодіжної політики» № 1165/96 від 04.12.1996 [113], «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» № 1077/2007 від 08.11.2007, «Про заходи щодо поліпшення становища багатодітних сімей» № 1460/99 від 12.11.1999 тощо [134]), постановами Кабінету Міністрів України (наприклад, «Про затвердження Порядку надання кредитів позичальникам Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння

молодіжному житловому будівництву» № 1231 від 30.11.2011 [127], «Про порядок передачі права на завершення припинених будівництвом об'єктів житла» № 168 від 31.01.2000 [148], «Про сприяння розвитку молодіжного будівництва» № 369 від 04.07.1992 [154], «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для наукових, науково-педагогічних та педагогічних працівників» № 453 від 14.05.2008 [123], «Про Єдиний державний реєстр громадян, які потребують поліпшення житлових умов» № 238 від 11.03.2011 [114], «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» № 343 від 25.04.2012 [125], «Про вдосконалення шляхів розвитку молодіжного житлового будівництва» № 1300 від 28.10.1996 [107], «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» № 584 від 29.05.2001 та ін.) [147]; актами міністерств та відомств (наприклад, Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 47 від 17.05.2011 «Про затвердження форм подання інформації до Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов» [131]); актами колишньої УРСР (наприклад, постанова Ради міністрів Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок «Про затвердження правил обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу» № 228 від 05.06.1985 [129]); актами органів місцевого самоврядування; актами державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву».

Незважаючи на вищевказане, аргументованим вважаємо твердження О. М. Гнатів, що форми реалізації права на житло повинні отримати регулювання у новому ЖК України, приписи якого не мають суперечити

засадам регламентації приватних відносин, у тому числі ЦК України [16, с. 290].

Таким чином, акти органів місцевого самоврядування також є джерелом правового регулювання відносин, пов'язаних із придбанням житла за програмою «Доступне житло». Наприклад, Департамент будівництва та житлового забезпечення Виконавчого комітету Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) визначив, що метою програми «Доступне житло» є створення сприятливих умов для розвитку будівництва доступного житла в Україні та фінансова підтримка громадян, які потребують поліпшення житлових умов, та здійснення відповідних інвестицій у будівництво такого житла. Механізм реалізації цієї програми передбачається шляхом оплати державою: 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або надання пільгових іпотечних житлових кредитів; 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для осіб, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»; 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для осіб, на яких поширюється дія Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб». При цьому, виконавець такої програми – Департамент будівництва та житлово-комунального господарства є головним розпорядником коштів, передбачених у бюджеті міста Києва для придбання житла окремим категоріям населення відповідно до законодавства. Зокрема, у 2019 році для придбання житла окремим категоріям населення відповідно до законодавства (учасникам АТО та членам їх сімей), в тому числі, на виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (управління КМДА) від 12.07.2019 № 1249, виділено з міського бюджету 50,0 млн. грн. У межах виділених коштів управлінням будівництва та ЖКГ укладено 60 тристоронніх договорів про придбання житла на умовах співфінансування із забудовниками та учасниками АТО. У 2020 році з міського бюджету виділено

208,5 млн грн. на придбання житла окремим категоріям населення. Департаментом укладено 218 тристоронніх договорів із забудовниками та черговиками на придбання житла на умовах співфінансування (з них 135 договорів укладено з учасниками АТО). У 2021 році з міського бюджету на придбання житла для окремих категорій населення виділено 81,2 млн грн. На сьогодні Департаментом будівництва та ЖКГ укладено 106 тристоронніх договорів із забудовниками та черговиками на придбання житла на умовах співфінансування (з них 79 договорів укладено з учасниками АТО) [27].

Водночас, варто згадати, що, серед важливих нормативно-правових актів, які були чинними в Україні та сприяли громадянам реалізації їх права на доступне житло, доцільно згадати Закон України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» № 2998-ХІІ від 05.02.1993 (наприклад, у цьому акті було передбачено, що держава забезпечує молодим громадянам рівне з іншими громадянами право на житло, сприяє молодіжному житловому будівництву, створенню молодіжних житлових комплексів тощо, а при відведенні земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва органи місцевого самоврядування затверджують квоти ділянок, які надаються молодим сім'ям для будівництва житла) [155]. У чинному Законі України «Про основні засади молодіжної політики» № 1414-ІХ від 27.04.2021 також передбачено, що органи державної виконавчої влади, як і органи місцевого самоврядування розробляють та забезпечують реалізацію державних цільових та місцевих програм, спрямованих на створення сприятливих умов проживання молоді, яка проживає в гуртожитках; сприяють здійсненню заходів щодо розширення обсягів будівництва житла для молоді, удосконалення системи пільгового житлового забезпечення молодих сімей та молоді; розвивають фінансово-кредитні механізми забезпечення економічної доступності житла для молодих сімей та молоді, у тому числі шляхом: надання житла в оренду з правом його викупу; оплата вступних внесків при вступі до молодіжних житлових комплексів, житлово-будівельних кооперативів; надання пільгових довгострокових державних кредитів на будівництво та

придбання житлових будинків і квартир; фінансування будівництва житла для молодих сімей та молоді шляхом використання спеціальних житлово-ощадних депозитних рахунків у комерційних банках; надання довгострокових державних позик та цільових цільових субсидій та позик з інших джерел фінансування на будівництво (реконструкцію) та придбання житла; розробляють механізми залучення позабюджетних джерел для фінансування житлових програм для молоді. Зокрема, молоді сім'ї та молодь можуть отримувати за рахунок бюджетних коштів пільгові довгострокові державні кредити на будівництво та придбання житлових будинків і квартир, на оплату вступних внесків при вступі до молодіжних житлових комплексів, житлово-будівельних кооперативів [144].

Отже, право на доступне житло – це особисте немайнове право громадян України, які відповідають нормативно закріпленим критеріям, набути у визначеному порядку житло із встановленими до нього вимогами доступності та технічними характеристиками в один із способів, що передбачений нормативно-правовими актами України із можливістю надання підтримки за рахунок державного чи місцевого бюджетів чи інших механізмів фінансового сприяння.

Окремо варто зазначити що 10 жовтня 2022 року набрав чинності Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 року [109]. Прийняття даного закону має надзвичайно важливе значення, адже зазначеним нормативно-правовим актом урегульовано в тому числі особливості придбання житла на первинному ринку нерухомості. До прийняття цього Закону, зважаючи серед іншого на зміст положень Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 року [135], були поширеними інші механізми придбання у власність новозбудованого житла у багатоквартирних будинках (попередні договори купівлі-продажу на етапі будівництва та основні договори після здачі об'єкта в експлуатацію, присвоєння поштової адреси та реєстрації речового права, форвардні контракти, договори купівлі-

продажу майнових прав тощо). Крім цього, законним механізмом придбання житла залишається такий через участь у фонді фінансування будівництва відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 року [161], а також фактично не заборонені способи придбання житла шляхом членства у житлово-будівельні кооперативи відповідно до Закону України «Про кооперацію» від 10.07.2003 року [139] чи інвестування в облігації відповідно до Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» від 23.02.2006 року [152].

Війна проти України обумовила нові проблеми та виклики в тому числі і з питань забезпечення можливості громадянам реалізувати їхнє право на житло. У зв'язку з цим, варто згадати про прийняті Верховною Радою України Закони № 2116-IX «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» від 03.03.2022 року [145] та № 2923-IX «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 23.02.2023 року [137]. При цьому, механізм надання особам компенсації з метою відновлення окремих видів об'єктів нерухомості, пошкоджених за наслідками бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених агресією Росії через використання електронної публічної послуги «єВідновлення» визначено Порядком, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 381 від 21.04.2023 року [126].

Окремо потрібно зазначити, що 2 серпня 2022 року постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України» затверджено умови та визначено

критерії, механізми та умови доступного іпотечного кредитування громадян України, а також особливості та процедури компенсації процентної ставки за кредитами, наданими з врахуванням вимог цієї постанови [24].

Відтак, «єОселя» запроваджена з метою надання можливості громадянам України одержувати іпотечні кредити в українських банках з можливістю подальшої компенсації державою процентної ставки. Такі ініціативи трактуємо як потуги держави, спрямовані за забезпечення якраз «доступності» житла, зважаючи на особливе значення останнього для кожного у суспільстві.

Окремо варто звернути увагу на те, що 4 листопада 1950 року підписано державами-учасницями Європейську конвенцію з прав людини (далі – ЄКПЛ) [30], яку ратифіковано Україною 17 липня 1997 року, а набрала чинності 11 вересня 1997 року. О. С. Заяць слушно зауважила, що рішення ЄСПЛ є обов’язковим для виконання Україною відповідно до ст. 46 цієї конвенції. При цьому, Високі Договірні Сторони зобов’язуються виконувати остаточні рішення Суду в будь-яких справах, у яких вони є сторонами [71, с. 19, 22].

Відповідно до Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» від 23.02.2006 року, національні суди мають застосовувати під час розгляду справ ЄКПЛ та практику ЄСПЛ в якості джерел права [108].

Так, у контексті досліджуваної теми варто навести приклад Рішення ЄСПЛ у справі «Віннійчук проти України» від 20.10.2016 року. Зокрема, як вбачається зі змісту цього рішення, заявник народилася 1955 року і проживала в м. Стрий на Львівщині. 25.12.1997 року прокурор міста Стрия подав цивільний позов від імені Стрийської міської ради, вимагаючи визнати заявницю як таку, що втратила право користування квартирою, наданою їй у рамках соціального забезпечення та відповідної житлової програми, оскільки вона у цій квартирі не проживала. Спершу судові інстанції підтримали доводи, викладені у позовній заяві прокурора, відповідні судові рішення набрали законної сили. Однак, відповідні рішення у порядку виключного провадження скасовано, визнано право заявника на користування спірною квартирою.

Позаяк, у ході судових проваджень спірна квартира була набута у власність на законних підставах третьою особою. Відтак, суди зобов'язали міську раду надати заявнику інше житло, аналогічне спірній квартирі, однак вона відмовилася від єдиного варіанту житла, яке їй пропонували. У серпні 2008 року заявниця дізналася про наявність вільної квартири на території відповідної територіальної громади та самовільно вселилася у неї, потративши значні кошти на ремонт та відновлення цього помешкання. У жовтні 2010 року відповідна квартира була передана у комунальну власність. При цьому, заявниця одержала право користування нею за соціальною програмою забезпечення житлом. У 2012 році ця квартира була приватизована заявником. Однак, заявниця стверджувала про невжиття органами публічної влади своєчасних заходів з метою виправлення їхньої ж помилки через які її було позбавлено права користування квартирою комунальної власності та про відсутність у неї ефективних засобів правового захисту. При цьому, заявниця серед іншого покликала на ст. 47 Конституції України, котра гарантує громадянам, що потребують соціального захисту надання житла безоплатно або за доступну плату згідно із законом. За наслідками розгляду цієї справи ЄСПЛ постановив, що було порушення ст. 8 (право на повагу до приватного, сімейного життя, житла та кореспонденції) та ст. 13 (право на ефективний засіб правового захисту) ЄКПЛ [168].

Варто згадати і про те, що, у Рішенні ЄСПЛ у справі «Саган проти України» від 23.10.2018 року, було вказано, що поняття «житло» за змістом ст. 8 Європейської конвенції з прав людини не обмежується законно займаним чи створеним житлом, адже це самостійне поняття, яке не залежить від класифікації чи кваліфікації за національним законодавством. Питання про те, чи є конкретне приміщення «житловим приміщенням», яке охороняється ст. 8 ЄКПЛ, не залежить від того, чи воно законно зайняте, а навпаки залежить від фактичних обставин, а саме від наявності достатнього і міцного зв'язку із зазначеним місцем. Таким чином, у цій справі було встановлено, що заявник та її чоловік проживали в першій квартирі безперервно більше двадцяти років



і продовжували користуватися нею після від'їзду за кордон, що підтверджується тим фактом, що вони залишилися у квартирі після повернення в Україну і довірили ключі сусідці, щоб вона доглядала за квартирою під час їхньої відсутності, а також щоб у зазначеній квартирі зберігалися їхні меблі та інше майно, що їм належало. Отже, з цією квартирою у них були стосунки, які тривали і на момент оскаржуваного злому. ЄСПЛ також нагадав, що він встановлював, що повністю мебльоване та обладнане додаткове житлове приміщення, яке використовується, серед іншого, як будинок для відпочинку, може розглядатися як житло за змістом ст. 8 ЄКПЛ. Крім того, за аналогічних обставин ЄСПЛ ухвалив, що, хоча зв'язок між особами та квартирою, в якій вони іноді перебували, був меншим, ніж між особами, які постійно проживали у квартирі, відсутність доступу до неї являла собою втручання у їхнє право на повагу «житла» [170].

Таким чином, значення практики ЄСПЛ для правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло полягає у тому, що при виникненні різноманітних спорів та їх розгляді національними судами, останні застосовуватимуть її як джерело права.

Окрім цього, важливе значення для вирішення тих чи інших питань щодо забезпечення громадян України доступним житлом мають рішення Конституційного Суду України (далі – КСУ).

Наприклад, на підставі Рішення КСУ № 10-рп/2000 у справі № 1-37/2000 від 28.09.2000 року визнано відповідними Конституції України положення п. 2 ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», згідно з якими не підлягають приватизації: музейні квартири; квартири (будинки), розташовані на територіях закритих військових містечок, підприємств, установ та організацій, природних та біосферних заповідників, національних парків, ботанічних садів, дендрологічних, зоологічних, регіональних ландшафтних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, історико-культурних заповідників, музеї-заповідники; кімнати у гуртожитках; квартири (будинки), що перебувають у аварійному стані (у яких

неможливо забезпечити безпечне проживання людей); квартири (кімнати, будинки), віднесені в установленому порядку до службових, а також квартири (будинки), розташовані в зоні безумовної (обов'язкової) евакуації, забрудненої внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС [173].

Також варто зауважити, що, у Рішенні КСУ у справі № 3-39/2021(86/21) від 22.06.2022 року, виходячи з розуміння конституційних прав і свобод людини як єдиної та цілісної системи, КСУ виходить з того, що встановлення законодавцем у п. 2 ч. 2 ст. 40 ЖК України зв'язку між реалізацією права на житло громадянином у населеному пункті, в якому він перебував на обліку нужденних у покращенні житлових умов та виїздом на постійне місце проживання в інше поселення несумісне зі свободою пересування та вільним вибором житла та місця проживання, гарантованих Основним Законом України кожному, хто законно перебуває на території України [174].

Подібно, КСУ звернув увагу на те, що ЖК України був прийнятий до набрання чинності Конституцією України, у зв'язку з чим низка його положень є такими, що зводять нанівець суть конституційного права кожної людини на житло, та не відповідають іншим конституційним принципам соціально-економічного розвитку Українського суспільства та Держави [172].

При цьому, законодавчі акти або їх положення, неконституційність яких встановлена КСУ, недійсні з дня ухвалення відповідного рішення, якщо інше не встановлено цим рішенням, але не раніше дня його ухвалення. Крім того, КСУ має право у своєму висновку чи рішенні встановити умови та порядок їх реалізації та встановити обов'язки відповідних державних органів щодо забезпечення контролю за їх виконанням або дотриманням [138]. При цьому, як зауважив В. М. Кравчук, рішення КСУ є пріоритетнішим за висновок Верховного Суду (далі – ВС) [57].

Усе вищенаведене є прикладом тої ролі, яку відіграють рішення КСУ у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло.

Завершуючи розгляд проблематики, пов'язаної із джерелами правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне

житло, доцільно вказати, що, відповідно до ч. 5 та 6 ст. 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів», висновки щодо застосування правових норм, викладені у постановах ВС, визнаються обов'язковими для всіх суб'єктів влади при застосуванні відповідного нормативного припису в їх діяльності, а також підлягають урахуванню при застосуванні таких правових норм іншими судами [159]. Також, відповідно до ч. 5 ст. 411 Цивільного процесуального кодексу України, висновки суду касаційної інстанції, на підставі яких рішення суду було скасовано, є обов'язковими для судів першої або апеляційної інстанції при новому розгляді відповідної справи [200].

При цьому, як вказує М. М. Шумило, джерела права набули особливої актуальності сьогодні, коли, окрім практики ЄСПЛ та рішень КСУ, джерелами права є правові позиції Верховного Суду України та правові висновки ВС. На його думку, системний аналіз правового висновку ВС у справі № 216/3521/16-ц від 1 вересня 2020 року [76] дозволяє зробити висновок, що кожна правова позиція Верховного Суду України потребує оцінки щодо актуальності за двома критеріями: 1) чи є ці відносини однорідними (це положення поширюється і даний спір); 2) чи є ця правова позиція Верховного Суду України дійсною (застосовується (зберігає юридичну силу) до спірних відносин). Отже, якщо правова позиція Верховного Суду України має обмежену в часі юридичну чинність, суд касаційної інстанції не може застосувати її, не відступивши від неї. Також вчений дійшов висновку, що постанови суду касаційної інстанції є не лише джерелом права (вони обов'язкові для застосування судами першої та апеляційної інстанцій), а й мають бути своєрідним керівництвом для формулювання юридичних висновків. Коли для підтвердження або спростування доводів касаційної скарги, крім формальних та юридичних доказів, використовуються інші засоби правової герменевтики, що пояснюють логіку та алгоритм прийняття рішення судом касаційної інстанції. Подібний підхід побічно сприятиме забезпеченню єдності та стабільності судової практики, оскільки крім

результату вирішення спору та формулювання юридичного висновку важливі також застосовувані підходи, які зробили такий результат можливим [206].

Позаяк, у контексті житлових відносин доречно згадати, наприклад, постанову Великої Палати Верховного Суду (далі – ВП ВС) у справі № 653/1096/16-ц від 04.07.2018, якою було встановлено, що навіть якщо уповноважений власник житла, що належить до категорії службових, не має права вимоги про звільнення такого житла, проживання особи у ньому після припинення з ним трудових відносин не може вважатися законним [78].

Підсумовуючи вищенаведене, конкретизуючи деякі питання, вважаємо за доцільне підсумувати, що джерелами правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло є Конституція України, міжнародні правові акти, ратифіковані у встановленому порядку, законодавчі та підзаконні нормативно-правові акти. У конкретних випадках при правозастосуванні важливе значення також відіграють рішення ЄСПЛ, КСУ та правові висновки ВС і Верховного Суду України. Поряд з тим, у контексті досліджуваної проблематики, варто відзначити, що в Україні існує розгалужена система нормативно-правових актів, які регламентують особливості реалізації тих чи інших прав щодо житла. Водночас, до такого висновку доходимо зважаючи на переконання, що, говорячи про можливість реалізувати право на доступне житло у широкому розумінні, треба мати на увазі не тільки придбання його у власність, але і в тимчасове користування (на оплатній чи безоплатній основі). Такий висновок, як видається, повністю узгоджується зі змістом ст. 47 Конституції України. Крім цього, у сфері реалізації фізичними особами прав щодо належного їм житла, потрібно унести зміни до чинного законодавства, які б унеможливили недобросовісну їхню поведінку (наприклад, обов'язкова державна реєстрація речового права – права оренди житла в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно і обумовлення її моментом виникнення права володіння і користування житлом на підставі договорів оренди, на нашу думку, стане не тільки додатковою гарантією для орендарів та орендодавців, але також надасть кращі можливості

фіскальним органам моніторити дотримання податкового законодавства України). Натомість, законодавство України у сфері забезпечення громадян житлом у відповідності до існуючих та впроваджених нормативно-правовими актами програм передбачає якраз особливості реалізації права на доступне житло у вузькому розумінні шляхом його придбання у власність на підставі оплатних правочинів. Власне, як видається, цивільно-правова політика нашої держави має бути спрямована на надання гарантій та можливостей кожній фізичній особі відповідної визначеної у законодавстві категорії придбати житло за доступну для неї (з точки зору економічної обґрунтованості, розумності та конкретних суспільних реалій) ціну. Відтак, аналіз проблематики цивільно-правового регулювання реалізації фізичними особами права на доступне житло задля досягнення мети цієї дисертаційної роботи вважаємо за доцільне проводити перш за все в рамках можливостей набуття у власність житла за доступну плату, що кореспондується з існуючим нормативно-правовим регулюванням.

## Висновки до Розділу 1.

1. Житло як правова категорія та термін відноситься до міждисциплінарних правових понять, хоча саме воно має бути наділене певними технічними характеристиками. У різних нормативних правових актах термін «житло» позначається поняттями, що мають своє значення, оскільки кожна галузь права розглядає його, виходячи зі своєї практики, потреб та цілей.

2. На правовий режим житла тією чи іншою мірою впливають норми законодавства, що регулює його обіг та особливості використання. Наприклад, юридична особа має право здавати житло виключно для проживання своїх працівників чи інших осіб. Зважаючи на те, що правила про діяльність юридичних осіб поширюються на діяльність фізичних осіб-підприємців, ми переконані, що в законодавстві України має бути також передбачено положення про те, що фізичні особи-підприємці мають право орендувати житло для проживання у ньому особисто, їх співробітників чи інших осіб.

3. Хоча житло є об'єктом майнових прав, з одного боку, з іншого боку, воно може бути місцем постійного чи тимчасового проживання фізичної особи та, як наслідок, механізмом та засобом реалізації права власності та особистого немайнового права людини на житло. Надзвичайно важливим є визначення та ефективне регулювання правового режиму житла та його окремих різновидів (наприклад, при реалізації механізмів права придбання доступного житла людина не може набути право власності на апартаменти, хоча останні часто використовуються для постійного проживання або тимчасового проживання фізичних осіб), а також така регламентація має бути уніфікованою на рівні актів різних галузей права.

4. «Доступне житло» слід трактувати як комплексне, оскільки воно охоплює як окремі житлові будинки, так і квартири за умови їхньої відповідності встановленим технічним параметрам. Категорія житла

динамічна та постійно розвивається. Тому на сьогоднішній день існує доцільність нормативного визначення різних категорій та типів житла. На підставі наведеного аналізу ми також вважаємо, що право на житло може бути реалізоване фізичними особами, окрім придбання такого майна або отримання прав власності/користування, також шляхом переведення ними приміщень іншого призначення в житлові приміщення, якщо дотримані необхідні передумови.

5. У роботі виокремлено такі особливості житла: призначене для фізичних осіб; житловий будинок, квартира чи інше житлове приміщення, тобто те, що, за загальним правилом, належить до об'єктів нерухомості; придатність для постійного чи тимчасового проживання; особливий порядок набуття прав власності.

6. Вперше особливості «доступного житла» чітко визначені та можна простежити зі змісту Указу Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом». Виходячи з цього, доступним житлом є житло, що підлягає наданню громадянам з низьким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов, і яке має реалізовуватися на основі: надання одноразової адресної державної допомоги зазначеним громадянам для внесення першого внеску на будівництво доступного житла; визначення забудовника (замовника) такого житла виключно на конкурсній основі; безкоштовне надання земельних ділянок під таке будівництво забудовнику (замовнику), що зводить доступне житло; відмова від залучення державних коштів, коштів державного та місцевих бюджетів, що спрямовуються на будівництво доступного житла, на розвиток інженерної, транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту; будівництво забудовником (замовником) недорогого житла; своєчасне підведення власниками цих мереж магістральних та інших інженерних мереж до межі земельної ділянки, на якій будується доступне житло.

7. Хоча, на даний час, в умовах воєнного стану та із зрозумілих причин, програма «доступне житло» відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» не фінансується, доведеною є її ефективність та доцільність збереження, як і важливість прийняття та розробки і удосконалення нових чи вже існуючих програм (Єсоеля, пільгові кредитування тощо), які сприятимуть забезпеченню доступу громадян України до житла.

8. З урахуванням конституційного припису, за змістом якого передбачено надання житла державою або органами місцевого самоврядування безкоштовно або за доступною ціною громадянам, які потребують соціального захисту, виплата має бути здійснена відповідно до закону, характеристики «доступного житла» та «соціального житла», а механізми набуття прав на них мають ефективно регулюватися та деталізуватися саме на рівні спеціальних законодавчих актів.

9. На рівні Конституції України у ст. 47 передбачено право кожного на житло. Її приписи мають пряму дію та найвищу юридичну силу. Інші нормативно-правові акти деталізують порядок та способи реалізації конституційних прав осіб, серед яких – право на житло. Водночас, попри те, що відповідно до чинного законодавства України поняття доступного житла зводиться до тих випадків, коли воно придбавається за програмою «Доступне житло», вважаємо, що його слід тлумачити більш широко та поширювати на випадки, які сприяють можливостям фізичним особам придбати житло на пільгових умовах або реалізувати свої житлові права у зв'язку з необхідністю відновлення їхніх знищених чи пошкоджених житлових приміщень.

10. У роботі зазначено про існування розгалуженої системи нормативно-правових актів, які регламентують особливості реалізації тих чи інших прав щодо житла. При цьому, говорячи про можливість реалізувати право на доступне житло, вважаємо, що його доцільно тлумачити 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.

11. Незважаючи на зміст ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», реєстрація права оренди житла в абсолютній більшості випадків не проводиться. Така практика є небажаною. Як наслідок, абсолютна більшість доходів, одержаних власниками від передання їхнього житла в оренду залишаються в тіні та з них не сплачуються ні податок на доходи фізичних осіб, ані військовий збір. Така ситуація підлягає виправленню. Зокрема, доцільно передбачити обов'язкову державну реєстрацію речового права – права оренди житла в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно і саме моментом цієї реєстрації має обумовлюватися виникнення права користування житлом на підставі договорів оренди. Відповідні зміни доцільно інкорпорувати у національне законодавство, що стане додатковою гарантією як орендарів, так і орендодавців від недобросовісних наймачів, а також надасть кращі можливості фіскальним органам моніторити дотримання податкового законодавства України.

12. Право на доступне житло – це особисте немайнове право громадян України, які відповідають нормативно закріпленим критеріям, набути у визначеному порядку житло із встановленими до нього вимогами доступності та технічними характеристиками в один із способів, що передбачений нормативно-правовими актами України із можливістю надання підтримки за рахунок державного чи місцевого бюджетів чи інших механізмів фінансового сприяння.

13. «ЄОселя» запроваджена з метою надання можливості громадянам України одержувати іпотечні кредити в українських банках з можливістю

подальшої компенсації державою процентної ставки. Такі ініціативи трактуємо як потуги держави, спрямовані за забезпечення якраз «доступності» житла, зважаючи на особливе значення останнього для кожного у суспільстві.

14. Джерелами правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло є Конституція України, міжнародні правові акти, ратифіковані у встановленому порядку, законодавчі та підзаконні нормативно-правові акти. У конкретних випадках при правозастосуванні важливе значення також відіграють рішення ЄСПЛ, КСУ та правові висновки ВС та Верховного Суду України. Законодавство України у сфері забезпечення громадян житлом у відповідності до існуючих та впроваджених нормативно-правовими актами програм передбачає особливості реалізації права на доступне житло у вузькому розумінні шляхом його придбання у власність на підставі оплатних правочинів. Однак, цивільно-правова політика нашої держави має бути спрямована на надання гарантій та можливостей кожній фізичній особі відповідної визначеної у законодавстві категорії придбати житло за доступну для неї (з точки зору економічної обґрунтованості, розумності та конкретних суспільних реалій) ціну.

## **РОЗДІЛ 2. ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФІЗИЧНИХ ОСІБ ДОСТУПНИМ ЖИТЛОМ**

### **2.1. Правовий статус учасників відносин у зв'язку з реалізацією фізичними особами права на доступне житло**

До провідних напрямів, спрямованих на сприяння реалізації громадянами України права на житло віднесено те, що його реалізація здійснюється з використанням способу будівництва/придбання доступного житла за участю державної підтримки. Тобто, такі заходи спрямовані на набуття недорогого житла, котре можуть одержати особи з невисоким рівнем доходів та які потребують поліпшення житлових умов. З цією метою громадянам може бути, наприклад, надана одноразова цільова державна допомога для здійснення першого внеску на будівництво доступного житла чи пільговий кредит під державну програму. При цьому, у першому випадку, передбачається визначення замовника (забудовника) доступного житла на конкурсній основі, безоплатне надання в користування земельних ділянок для здійснення відповідного будівництва, відмова від можливості залучити грошові кошти населення чи бюджетні кошти, які використовуються для спорудження доступного житла, на розвиток соціальної, транспортної чи інженерної інфраструктури відповідного міста, села чи селища. Також, має бути гарантоване вчасне підведення інженерних та магістральних мереж до межі землі, на якій будується житло, що відповідає критеріям доступності.

Поряд з тим, вищенаведене обумовлює необхідність детального вивчення та аналізу правового статусу учасників відносин щодо забезпечення доступним житлом. При цьому, вважаємо, що коло учасників відносин у зв'язку із реалізацією фізичними особами права на доступне житло не є

тотожним суб'єктному складу договорів про придбання чи будівництва доступного житла та є значно ширшим.

Зокрема, як вбачається зі змісту ст. 2 ЦК України, учасниками будь-яких цивільних відносин можуть бути, окрім фізичних та юридичних осіб, також суб'єкти публічного права, зокрема, територіальні громади, Автономна Республіка Крим, іноземні держави та Українська держава.

Поетапно право на житло, наприклад, за програмою «Доступного житла» можна реалізувати наступним чином:

1 етап: реєстрація у програмі «Доступне житло» при умові відповідності встановленим критеріям;

2 етап: визначення розміру державної підтримки (30% чи 50%);

3 етап: обрання об'єкту – «доступного житла» з поміж тих, які відповідають встановленим критеріям;

4 етап: подача пакету документів для одержання державної підтримки;

5 етап: одержання позитивного протокольного рішення Комісії Мінрегіону;

6 етап: укладення з регіональним відділенням Держмолодьжитла договору про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла;

7 етап: укладення договору про придбання доступного житла.

Відтак, варто зазначити, що учасниками відносин у зв'язку з реалізацією фізичними особами права на доступне житло в Україні можуть бути:

- одержувачі державної підтримки та відчужувачі (продавці, управителі, забудовники та замовники, тощо), які одночасно є сторонами договорів про придбання доступного житла;

- держава України, адже забезпечення доступним житлом здійснюється, зокрема, сплатою нею 30 % вартості придбання (будівництва) доступного житла та / або надання цільового іпотечного житлового кредиту; 50 % придбання (будівництва) доступного житла та / або пільгового іпотечного житлового кредиту для військовослужбовців Збройних Сил України,

Національної гвардії, СБУ, Державної прикордонної служби, осіб, які у складі добровольчих формувань, що були утворені або самоорганізувалися для захисту суверенітету України, інших осіб, на яких поширюється дія п. 19, 20 ч. 1 ст. 6, п. 10-14 ч. 2 ст. 7 та абз. 4, 6, 8 п. 1 ст. 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» № 3551-ХІІ від 22.10.1993 [156]; 50 % вартості придбання (будівництва) доступного житла та / або пільгового іпотечного житлового кредиту для осіб, на яких поширюється дія Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» № 1706-VII від 20.10.2014 [116];

- банки України, оскільки одержувачі державної підтримки вправі отримувати кредити для оплати частини вартості придбання (будівництва) доступного житла, що перевищує розмір підтримки держави;

- Мініфраструктури (оскільки розгляд пропозицій по формуванню переліку претендентів на отримання підтримки держави здійснюється комісією, склад якої затверджується цим міністерством; також це міністерство забезпечує розподіл бюджетних коштів);

- Мінреінтеграції (оскільки до складу комісії по розгляду пропозицій щодо формування переліку претендентів на отримання підтримки держави за їх згодою можуть бути включені представники цього міністерства);

- Державна іпотечна установа або Національний банк України чи фінансова установа – виконавець державної цільової програми будівництва (придбання) доступного житла (адже такі умови визначені особливостями надання пільгового іпотечного житлового кредиту);

- територіальні громади, оскільки державна підтримка може бути надана з місцевих бюджетів;

- Рада міністрів АРК, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації та центральний орган виконавчої влади з питань державного архітектурно-будівельного контролю, адже на них покладені наглядові функції за будівництвом та введенням в експлуатацію доступного житла;

- Держмолодьжитло та його регіональні управління, адже такі є одержувачами бюджетних коштів;
- власники та користувачі (володільці) земельних ділянок, на яких здійснюється будівництво доступного житла;
- члени сім'ї одержувача: чоловік / дружина, неповнолітні діти, повнолітні неодружені діти.

Незважаючи на це, основну увагу при дослідженні правового статусу учасників відносин у зв'язку з реалізацією фізичними особами права на доступне житло все ж варто приділити сторонам договору про придбання доступного житла, а саме одержувачам державної підтримки та відчужувачам.

Отже, одержувачами державної підтримки є перш за все фізичні особи, тобто люди як учасники цивільних відносин. Безумовно, в розумінні цивільного законодавства України, такі повинні володіти повною цивільною дієздатністю.

Як слушно зауважив В. М. Коссак, правовий статус фізичної особи визначається положеннями Конституції України та законів, які регламентують права та обов'язки громадян з урахуванням положень міжнародних актів, насамперед, Загальної декларації прав людини та ЄКПЛ [50, с. 175].

Поряд з тим, для того, щоб набути статус одержувача державної підтримки та скористатися, наприклад, програмою придбання доступного житла відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом», фізичні особи мають відповідати цілій низці інших вимог, передбачених законодавством, яке регулює публічні відносини. І першою такою вимогою є наявність громадянства України.

Нормативне визначення громадянства України знаходимо в Законі України «Про громадянство України» № 2235-III від 18.01.2001. Зокрема, громадянство України становить правовий зв'язок між державою Україна та фізичною особою, що проявляється у їхніх взаємних обов'язках та правах. Позаяк, громадянином України є особа, котра набула українське громадянство

на підставах та у порядку, визначених українським законодавством та міжнародними договорами з Україною [110].

Незважаючи на це, хоча Порядком надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом передбачено можливість збільшення додатково нормативної площі на 10,5 кв.м. на сім'ю та визначення максимальної площі на яку надається державна підтримка з розрахунку 21 кв.м. загальної площі на одну особу – члена сім'ї, в законодавстві чітко не встановлено вимогу наявності громадянства України у членів сім'ї одержувача державної підтримки. Таку ситуацію загалом вважаємо виправданою, адже сім'я, за визначенням ч. 1 ст. 3 Сімейного кодексу України, є основним та первинним суспільним осередком [185]. Як зазначає З. В. Ромовська, шлюбна форма організування сімейного життя не може мати станом на сьогодні ні серйозних конкурентів, ані гідних ворогів, у зв'язку з чим шлюб нема від кого рятування, хіба що від байдужості, сірості та егоїзму [176, с. 211]. Однак, вважаємо за доцільне увести зміни та зробити застереження про те, що громадянин України не може скористатися будь-якою із програм державної підтримки для придбання (будівництва) доступного житла, якщо визначає та обумовлює нормативну площу доступного житла, включаючи в розрахунок членів сім'ї – громадян Російської Федерації чи Білорусі (тобто громадян країни агресора чи з території якої відбувалася воєнна агресія проти України). При цьому, станом на сьогодні реалізувати нормативні положення у контексті додаткової житлової площі на членів сім'ї – негромадян щодо більшості програм сприяння придбанню доступного житла є ускладненим та фактично неможливим, адже такі програми часто передбачають вимогу перебування на обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов, також членів сім'ї одержувача державної підтримки.

Істотною та важливою вимогою до одержувача державної підтримки відповідно до урядової програми «доступного житла» для його придбання чи будівництва є перебування таких громадян та членів їх сімей на обліку тих осіб, що потребують поліпшення житлових умов. Правила обліку громадян,

які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм житлових приміщень затверджені ще постановою Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради професійних спілок № 470 від 11.12.1984 [130]. Цей нормативно-правовий акт, безумовно, є морально застарілим та не відповідає сучасним реаліям у багатьох його аспектах. Поряд з тим, з аналізу його змісту, можемо виснувати, що так звані «квартирний облік» здійснюють, як правило, у виконавчих комітетах органів місцевого самоврядування. Також, облік громадян – працівників установ, організацій та підприємств, які ведуть житлове будівництво, беруть пайову участь у такому будівництві чи власне мають житловий фонд, здійснюють за місцем їх роботи, а при бажанні таких працівників – також й у виконкомі органу місцевого самоврядування.

Отже, такими, що потребують поліпшення житлових умов визнаються громадяни: забезпечені житловою площею нижче за встановлений рівень; які проживають у приміщеннях, котрі не відповідають встановленим технічним і санітарним вимогам; які хворіють на визначені у нормативних актах хронічні захворювання, в силу чого не можуть проживати в комунальних квартирах чи в кімнатах з членами своїх сімей; які піднаймають приміщення громадського чи державного житлового фондів чи винаймають жилі приміщення в квартирах житлово-будівельних кооперативів; котрі проживають щонайменше п'ять років на підставі договору оренди в приватних будинках (квартирах); котрі живуть у гуртожитках; котрі живуть в одній кімнаті по дві і більше сімей незалежно від сімейних (родинних) відносин або різностатеві особи старші дев'яти років, крім подружжя; внутрішньо переміщені особи з числа учасників бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни та інші згідно з відповідними приписами Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту». Також, до цієї категорії відносять й інших осіб, перелічених у названій вище постанові, зокрема, громадян, які проживають у комунальних чи невпорядкованих квартирах і є особами з інвалідністю внаслідок війни, учасників бойових дій та учасників війни, працівників, які тривали час пропрацювали на одному підприємстві тощо.



Серед інших вимог до осіб, які претендують на реалізацію права на доступне житло, як правило, є відсутність у них та членів їхніх сімей на праві власності житлової площі, за умови, що такі особи та члени їх сімей не мали у власності відповідної житлової площі протягом крайніх трьох років до моменту звернення.

Правом на державну підтримку також наділені особи, які мають у власності житло, що не перевищує 13,65 кв.м. та члени їхніх сімей, які мають у власності житло площею, що не перевищує 13,65 кв.м. на одну особу (крім власності на тимчасово окупованій території відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» № 1207-VII від 15.04.2014 [117] на території населених пунктів, зазначених у розпорядженні Кабінету Міністрів України № 1085 від 07.11.2014 [121]).

До інших осіб, які можуть бути одержувачами державної підтримки для придбання (будівництва) доступного житла є особи, відомості про яких, згідно із Законом України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» включені до єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб, якщо такі не мають у власності та не мали протягом крайніх 3-х років іншої нерухомості з категорії житлової (за винятками вказаними вище).

Також, вимогою до одержувачів державної підтримки для придбання (будівництва) за програмою доступного житла, визначеною постановою Кабінету Міністрів України, є неперевіщення середньомісячного грошового доходу кандидатів сукупно з доходом членів їхніх сімей суми еквівалентної трикратному розміру середньомісячної зарплати у відповідному регіоні з розрахунку на одну особу.

Порівнюючи, варто зазначити, що на доступне іпотечне кредитування можуть претендувати громадяни України, які є: військовослужбовцями Збройних Сил України за контрактом, СБУ, Служби зовнішньої розвідки, Головного розвідувального управління Міністерства оборони, Національної

гвардії, Державної прикордонної служби, Управління державної безпеки, Державної служби спеціального зв'язку, Державної служби Спеціальної транспортної служби, прокурори спеціалізованих прокуратур тощо; медичними працівниками закладів охорони здоров'я державної або комунальної власності; в педагогічному складі освітніх установ комунальної чи державної власності; науковими чи науково-педагогічними працівниками освітніх установ та наукових установ державної чи комунальної власності; ветеранами війни та членами їхніх сімей; учасниками бойових дій, особами з обмеженими можливостями внаслідок війни, сім'ї загиблих (померлих) ветеранів війни, визначених ст. 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», а також сім'ї померлих Захисників України; вимушеними переселенцями; іншими громадянами України, які не володіють житловою нерухомістю або мають площу менше 52,5 кв.м. на сім'ю з однієї особи (самотньої людини) та додатково 21 кв.м. – за кожного наступного члена сім'ї (об'єкти житлової нерухомості, розташовані на територіях активних бойових дій, на територіях України, тимчасово окупованих Росією тощо не враховуються) [24].

Що стосується забудовників, продавців, управителів і замовників, то загальними критеріями, яким вони повинні відповідати і впливають на їхній статус є такі:

- забудовники не перебувають у процесі припинення та щодо них не порушено провадження у справі про банкрутство;

- наявними є документи на виконання будівельних робіт відповідного об'єкта, що не суперечать вимогам законодавства (тобто, наявним є повідомлення про початок виконання будівельних робіт чи дозвіл на виконання будівельних робіт) або наявність сертифіката щодо прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (або декларації про готовність об'єкта до експлуатації);

- наявними є документи, які підтверджують існування права власності чи користування на землю, на якій виконується будівництво житла;

- строк прийняття в експлуатацію об'єкта житлового будівництва не перевищує 12 місяців з дати укладення із забудовником договору про придбання житла;

- вартість будівництва / продажу житла не повинна перевищувати гранично встановленої за 1 кв.м.

Юридична особа, хоч і є штучною особою, невидимою, нематеріальною і існуючою тільки з точки зору юридичної реальності, має універсальну правоздатність [81]. У літературі вказують, що в умовах розвитку багатокладної ринкової економіки заснування юридичних осіб є одним із дієвих механізмів створення умов для розвитку відносин у будь-якій країні [208, с. 229]. Поряд з тим, іншими умовами чи критеріями, які обумовлюють вплив на правовий статус забудовників, є, наприклад, наявність спеціальної ліцензії на здійснення будівельних робіт. Окрім цього, зважаючи на мету будівництва, такі забудовниками будуть суб'єктами комерційного господарювання.

Щодо продавців, управителів та замовників, то важливим є те, що у них має бути наявним необхідний обсяг право- та дієздатності.

Підсумовуючи, необхідно зазначити, що питання правового статусу у юридичній літературі розуміють по-різному. Своєю чергою, нам імponує точка зору науковиці О. Б. Верби, яка виводить формулу правосуб'єктності наступним чином: «правосуб'єктність = (здатність мати + здатність здійснювати) \* права та обов'язки» [69, с. 16].

Відтак і правосуб'єктність учасників відносин у зв'язку із реалізацією фізичними особами права на доступне житло, виходячи із вищезазначеної формули, може бути визначена залежно від здатності мати відповідні права у сфері забезпечення доступним житлом, здатності їх здійснювати та наявності нормативної урегульованості їхніх прав та обов'язків.

## **2.2. Правова природа договорів у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом**

В Україні конституційно закріплено право фізичних осіб – громадян на житло, яке може бути реалізовано як шляхом набуття такого об'єкта цивільних відносин у власність, так і користування. На сьогоднішній день питання забезпечення житлом громадян України стали особливо гострими у зв'язку з тим, що багато хто з них втратив його через злочинну війну проти нашої держави. Ці питання стають особливо актуальними у зв'язку з проголошенням нашої держави соціальною державою, адже за таких умов Україна має допомогти своїм громадянам набутти права на цю категорію власності. На сьогоднішній день найбільш поширеною підставою набуття прав на житло є саме договір, який залишається унікальним засобом регулювання правовідносин у приватному праві. Вищевикладене визначає доцільність та актуальність дослідження поняття, правової природи та ознак таких договорів у цілому та у сфері надання доступного житла зокрема.

У світлі новелізації та дерадянізації законодавства України робота над аналізом проблем правової природи, ознак та поняття договорів у сфері забезпечення громадян доступним житлом має бути продовжена. Позаяк, з'ясування правової природи договорів у сфері забезпечення громадян доступним житлом є надзвичайно важливим та актуальним завданням.

Термін «житло» в інтерпретації ЄСПЛ означає насамперед місце, де людина перебуває «вдома». Тобто наголошується на аспекті важливості об'єкта (приміщення) для людини, задоволенні її потреб, а не на характеристиках об'єкта, таких як його відповідність певним вимогам [194, с. 41-47; 190]. ЄСПЛ дав тлумачення таким поняттям, як: «цивільні права та обов'язки», «майно», «житло», «приватне та сімейне життя», «розумний термін судового розгляду» та ін і такі поняття у практиці ЄСПЛ мають автономне значення [71, с. 104].

3. В. Ромовська розмірковує, що житло є одним із засобів забезпечення права людини на життя. Людина не може обійтися без дому (у найширшому значенні цього слова). Такий органічний зв'язок людини та будинку (вдома) має й інший прояв. Без людей будинок, як самотній старий, сумує, чахне і вмирає [175, с. 218-219]. При цьому, у наукових джерелах зауважують, що принцип недоторканності житла передбачає гарантію житлових прав особи, посилення правових гарантій захисту недоторканності людини та її житла [63, с. 276]. Учені також слушно зазначили, що право на місце проживання може вважатися одним з основних прав людини, що забезпечує його людську гідність і має бути гарантовано кожній без винятку фізичній особі, незалежно від її можливості придбати житло через матеріальне становище або інші обставини [211, с. 184].

Поняття житла в Україні надано у цілій низці нормативно-правових актів різного рівня юридичної сили, серед яких, безумовно, осібно місце посідають ЦК України [197] та ЖК України [33]. В Україні фактично немає обмежень на придбання житла на підставі договорів: його можуть придбати громадяни України, іноземці, фізичні особи без громадянства або з кількома громадянствами, так і юридичні особи. При цьому, що стосується юридичних осіб, такі особи, по-перше, мають право використовувати житло виключно для проживання фізичних осіб; по-друге, необхідно враховувати положення Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» від 03.03.2022. Однак навіть у вищезгаданому законі зазначено, що примусове вилучення об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів на території України здійснюється з міркувань суспільної необхідності (у тому числі у випадках, коли цього потребує військова необхідність) та ґрунтується на принципах законності, прозорості, об'єктивності об'єкта, цільового призначення, стратегічної значущості та ефективності [145].

Щодо придбання іноземцями у власність житла у зарубіжних країнах, то тут є деякі особливості. Наприклад, у Польщі принципом придбання

нерухомості іноземцями є необхідність отримання спеціального дозволу, який видається міністром внутрішніх справ та його адміністрацією. Купівля нерухомості без цього дозволу є абсолютно недійсною – жодна угода не відбувається (хоча з таких правових правил є кілька винятків) [224]. Навпаки, у Великій Британії обмежень на купівлю нерухомості іноземцями немає. Негромадяни та іноземці також можуть отримати іпотеку у Великій Британії. З іншого боку, тим, хто прожив у Великій Британії менше двох років і є безробітним, доведеться відповідати суворішим вимогам і платити більший депозит [214]. У свою чергу, у Франції процедура купівлі житла зазвичай займає від 8 до 16 тижнів. З моменту підписання попереднього договору з продавцем до передачі йому повної вартості та отримання нотаріально засвідченого договору триває кілька місяців [222].

Щодо України, то така процедура не така вже й тривала. Однак у контексті «доступного житла» це, безумовно, потребує певного часу.

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008 року доступне житло це збудовані та ті, що будується з державною підтримкою, житлові будинки (комплекси) та квартири. Державна підтримка будівництва доступного житла полягає в оплаті державою 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та (або) надання пільгового іпотечного житлового кредиту. У випадках, передбачених законом, зазначеним у ньому категоріям осіб може надаватись державна підтримка у розмірі 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та (або) пільговий іпотечний житловий кредит. Право на отримання державної підтримки надається громадянам, яким необхідно покращити житлові умови відповідно до законодавства у розмірі не більше 21 квадратних метрів на особу та додатково 10,5 квадратних метрів загальної площі житла на сім'ю, а решту вартості житла оплачує громадянин, який уклав договір на будівництво (придбання) доступного житла власним коштом. Аналогічно права на отримання пільгового іпотечного житлового кредиту надають громадянину,

який відповідно до законодавства має право отримання такого житла з урахуванням вимог фінансової організації до позичальника [118].

Відповідно до Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом від 10.10.2018 договором придбання житла є договір, що укладається між одержувачем державної підтримки та відчужувачем (продавцем, керуючим, замовником, забудовником тощо) відповідно до вимог законодавства з метою забезпечення фінансування будівництва (придбання) житла [23].

Одержувачами державної підтримки є громадяни України, які відповідають вимогам, зазначеним у вищезазначеному Порядку, та отримують державну підтримку відповідно до його положень. Також одержувачі державної підтримки можуть отримати кредит у банку для оплати частини вартості будівництва (придбання) доступного житла, що перевищує розмір державної підтримки, на умовах та в порядку, визначених банком. Нормативно встановлено, що державна підтримка на будівництво (придбання) доступного житла надається сім'ям та одиноким особам лише один раз. При цьому отримувачі державної підтримки самостійно обирають об'єкти, на будівництво яких можуть бути спрямовані кошти держпідтримки, а також новозбудовані об'єкти [23].

Як вказує В. І. Борисова, судова практика заповнює прогалини у правовому регулюванні, формує єдине розуміння правових приписів, впливає на формування єдиних правил поведінки тощо [5, с. 86]. Зокрема, слід згадати, що судова практика підтверджує необхідність дотримання вищезазначених нормативних вимог. Так, аналогічний висновок можна побачити на підставі аналізу справи № 344/6565/19, яка перебувала у провадженні Цивільного касаційного суду у складі ВС. Згідно з матеріалами даного судового розгляду, Позивач – О\_1 звернувся до суду з позовом до Івано-Франківської міськради, виконкому Івано-Франківської міськради, в якому просив: визнати незаконною відмову Івано-Франківської міської ради надати йому довідку про проживання у квартирній реєстрації та свідоцтва на право участі у програмі

«доступне житло»; зобов'язати Івано-Франківську міську раду змінити дату включення його до квартирного реєстру як особи, яка має інвалідність внаслідок війни, з урахуванням попереднього часу перебування у квартирному реєстрі з 21.12.2017 року; зобов'язати Івано-Франківську міськраду надати йому довідку про перебування у квартирному реєстрі як інваліда внаслідок війни з 03.12.1999 року з урахуванням членів сім'ї, довідку на право участі у програмі «доступне житло» та внести до реєстру осіб, які мають право на участь у програмі «доступне житло»; зобов'язати Івано-Франківську міську раду подати бюджетну заявку до Кабінету Міністрів України, Івано-Франківської ОДА та Міністерства соціальної політики України щодо виділення державних субсидій, коштів держави або іноземних держав та міжнародних організацій щодо вирішення житлових питань вимушених переселенців для надання (придбання) житла чи накопичення та виплати належних до отримання компенсацій за житлові приміщення; зобов'язати Івано-Франківську міську раду забезпечити його та членів його сім'ї житлом з дотриманням житлової площі 13,65 квадратних метрів на особу; зобов'язати Івано-Франківську міську раду провести розрахунок та виплату компенсації за належне житлове приміщення. В обґрунтування претензій він заявив, що є інвалідом, пенсіонером Міністерства оборони України зі стажем понад 20 років, має пільги як ветеран війни, є вимушеним переселенцем, а також має право на житло відповідно до Закону України «Про статус ветеранів війни та гарантії їх соціального захисту» як особа, яка має інвалідність внаслідок війни, позачергово за рахунок державних субсидій, коштів міністерств, органів влади та органи самоврядування, благодійної допомоги тощо. Рішеннями судів першої, апеляційної та касаційної інстанцій у задоволенні вимог Позивача відмовлено. Рішення суду мотивовані тим, що Позивач має право на отримання житла у порядку черги, але надання житла Позивачу можливе лише відповідно до чинного порядку, з урахуванням часу реєстрації та у порядку, встановленому законом. Позивач не надав доказів наявності переважного права на отримання житла, відмінного від інших осіб, що випереджають його



у списку за часом реєстрації. Крім того, судами було зазначено, що Івано-Франківська міськрада та її виконком не мають повноважень внести позивача до Єдиного державного реєстру громадян, які потребують покращення житлових умов, та надати свідоцтво про право на участь у програмі «доступне житло» [80].

Що стосується забудовників, продавців, керуючих, замовників, то вони, як вже вказувалося раніше у цій роботі, також повинні відповідати певним критеріям, наприклад, не перебувати у стані припинення або банкрутства, мати правовстановлюючі документи на земельні ділянки під будівництво, продавати житло в межах граничної вартості 1 кв. визначеної для «доступного житла» та ін.

М. С. Біленко, аналізуючи чинне законодавство та доктрину, запропонував вважати цивільно-правовий договір актом волі, вираженим у відповідній формі, що відображає в єдиному волевиявленні загальну волю суб'єктів договору, спрямовану на досягнення певних цивільно-правових наслідків (встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків) [4, с. 83]. При тому, А. А. Герц справедливо зазначила, що виправданим вважається запровадження у національне законодавство нових договірних конструкцій, які нині відсутні у ЦК України, але добре зарекомендували себе у цивільних кодексах інших держав [15, с. 97].

Право власності та договірні права змінюють одне одного, тобто існують поетапно. У той самий час договірне право є реалізацією правоможності майнового права. Отже, вони є спіральними та парними [189, с. 43].

Основними ознаками договору є такі: 1) договір є угодою, тобто для її існування має бути компроміс, що зумовлює співпадіння виразу волі учасників; 2) для договору має бути домовленість двох і більше осіб, а отже договір не може виникнути з волі тільки однієї сторони; 3) договір має бути спрямований на виникнення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, що вказує на його правову природу як юридичного факту [195, с. 172-173].

Варто погодитися, що договір є правовим інструментом, який покликаний регулювати відносини між учасниками цивільно-правових угод з метою узгодження та врахування інтересів кожної з його сторін. В умовах розвитку багатосистемної ринкової економіки договір грає роль одного з основних та найефективніших правових регуляторів та засобів регулювання цивільних та економічних відносин [207, с. 30].

Єдиною обов'язковою істотною умовою договору ЦК України називає лише предмет договору, який у будь-якому випадку має бути зазначений у договорі. Зрозуміло, особи мають домовитися у тому, чому вони вступають у правовідносини одна з одною [189, с. 622]. А. Б. Гриняк справедливо відзначив, що доцільно визначити об'єкт та предмет договірної зобов'язання, де під об'єктом пропонується закріпити дії, вчинення яких (або утримання від яких) кредитор має право вимагати від боржника, а предмет – це матеріальні та нематеріальні блага, щодо яких сторони вступають у відносини та на що спрямовані їх дії [19, с. 110]. Отже, доцільно висувати, що предметом договорів про придбання доступного житла є житло, котре відповідає встановленим критеріям «доступності».

Розмаїття цивільно-правових договорів обумовлює питання їх класифікації. Залежно від різних ознак можна проводити різні класифікації цивільно-правових договорів. Залежно від виникнення взаємних прав і обов'язків сторін у договорі розрізняють односторонні та взаємні договори; залежно від наявності зустрічного мінового еквівалента договорів – оплатні та безоплатні тощо [195, с. 173-174].

З діючого нормативного регулювання забезпечення громадян доступним житлом можемо дійти висновку, що договори придбання цієї категорії житла є договорами купівлі-продажу, тобто віднесені до групи правочинів з передачі майна у власність. При цьому, за своєю юридичною природою вони бувають консенсуальними, відплатними, двосторонніми та строковими (зазвичай до 12 місяців). У разі інвестування в об'єкти незавершеного будівництва за певних умов такі договори можуть мати алеаторний (ризиковий) характер. Також

окремо варто зазначити про: специфіку суб'єктного складу даних договорів, обов'язковість дотримуватись вимог, що стосуються їх форми, та наявні особливості виконання [180, с. 187].

### **2.3. Порядок укладення, внесення змін та припинення дії договорів у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом**

Цивільно-правовий договір являє собою гнучкий інститут права, що допускає широкий спектр можливостей в опосередкуванні правовідносин сторін зобов'язання (кредитора та боржника). Існування цього інституту є неможливим без юридичних норм, які виступають іманентним стрижнем в урегулюванні ключових аспектів укладення, зміни та розірвання будь-якого договору. З одного боку, приписи законодавства гарантують свободу в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням нормативних вимог, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості. У той же ж час, межі такої свободи нормативно детерміновані.

Розуміння своєрідного симбіозу принципу свободи договору та законодавчо встановлених меж «договірної вседозволеності» дає можливість встановити, яким повинен бути алгоритм досягнення двома або більшою кількістю сторін домовленості, спрямованої на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Очевидно, що самі по собі переговори сторін потенційного договору щодо його укладення, оформлення і викладення змісту не призведуть до адекватного унормування відповідного зобов'язання, а ігнорування норм закону у цьому процесі – не лише не забезпечить визначеності прав та обов'язків сторін, але й може мати наслідком настання юридично значимих наслідків (наприклад, визнання договору недійсним у судовому порядку).

Отже, розуміння і, що не менш важливо, застосування передбаченого законом загального порядку укладення договору відіграє ключову роль у правомірному послуговуванні на практиці таким інструментом як цивільно-правовий договір.

Описане нами вище набуває особливого значення тоді, коли мова іде про договори, щодо яких в силу властивої їм специфіки передбачено спеціальну процедуру укладення. Застосування встановлених правових норм у таких випадках, як правило, є імперативним, а принцип свободи договору значно обмежується, хоча й повністю не нівелюється.

Договори у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом слід відносити до категорії договорів із жорсткими рамками застосування *libertas contractus*. Передбачений на нормативному рівні порядок їх укладення превалює над передбаченим ст. 627 ЦК України принципом.

Під порядком укладення цивільно-правового договору слід розуміти передбачену правовими нормами юридично-логічну послідовність стадій встановлення цивільних прав і обов'язків, здійснену на основі дій осіб, звернених назустріч одна одній та виражених у різноманітних способах узгодження змісту договору [7, с. 7].

Таким чином, порядок укладення договору являє собою певний процес, у якому беруть участь декілька зацікавлених суб'єктів, який полягає у формуванні волі останніх, її документальної фіксації та який залежить від способу укладення договору.

За способом узгодження змісту, порядок укладення договору диференціюється на загальний, спеціальний і судовий. Перший визначено нормами ЦК України. Спеціальний порядок передбачає укладення договорів, які мають свої особливості, та залежить від способів укладення договору (наприклад, публічний договір, договір приєднання та ін.). У свою чергу, судовий порядок укладення договору має відмінність у тому, що волевиявлення сторін затверджується судовим рішенням та починати діяти з моменту набрання чинності рішенням суду [3, с. 10].

Зосереджуючи увагу на загальному порядку укладення договорів, який передбачено приписами Глави 53 Розділу II ЦК України, відзначимо, що для нього притаманні наступні етапи: проведення переговорів, пропозиція укласти договір (оферта), її розгляд та прийняття (акцепт). При цьому перший, як правило, не є обов'язковим, на відміну від решти, обов'язковість яких випливає із ч. 2 ст. 638 ЦК України, згідно із якою договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною [197].

Описаний порядок застосовується до переважної більшої цивільно-правових договорів, виключенням із яких не є і договори про придбання доступного житла. Хоча конструкція таких договорів прямо не передбачена положеннями ЦК України, це однак не виключає можливості застосування норм кодифікованого акта цивільного законодавства. За своїм змістом договори у сфері забезпечення доступним житлом є одним із різновидів договорів купівлі-продажу житла, що означає на поширення на них приписів Глави 54 Підрозділу 1 Розділу III Книги п'ятої ЦК України.

Звідси, констатуємо, що порядок укладення досліджуваних договорів передбачений ЦК України та включає у себе обов'язкове направлення оферти, її розгляд та акцептування контрагентом. Водночас, слід зважати на специфіку цього процесу, яка обумовлена обмеженим суб'єктним складом правовідносин забезпечення доступним житлом, особливим предметом відповідного різновиду договорів, цілями їх укладення тощо. Для її розкриття потрібно звертатися до спеціального нормативно-правового регулювання відповідних суспільних відносин.

Статтею 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» № 800-VI від 25.12.2008 року визначено загальні положення щодо державної підтримки будівництва доступного житла, зокрема надано визначення доступного житла, роз'яснено зміст і обсяг державної підтримки, умови її отримання тощо [118].

Разом з цим, питання пов'язані із договірним оформленням відповідних відносин залишені поза увагою. Окрім побічної згадки у ч. 3 ст. 4 Закону № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» про договір будівництва (придбання) доступного житла [118], останній взагалі не встановлює особливостей укладення, зміни та припинення такого договору, не перелічує його істотних умов та не визначає його форми. У цій статті також відсутня деталізація порядку виконання договорів, не вказана інформація про те, хто виступає їх сторонами, а також не встановлено відповідальності за неналежне виконання або невиконання зобов'язання.

Щодо постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» № 819 від 10.10.2018 року, якою затверджено Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом (надалі також – Порядок), то її норми, на відміну від положень ст. 4 Закону № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», врегульовують окремі аспекти укладення договорів про забезпечення доступним житлом.

Поряд з цим, зауважимо, що чітко викладеного, логічно-послідовного алгоритму укладення договору про забезпечення доступним житлом Порядком все ж не передбачено, що однак не повинно применшувати його роль у правовому регулюванні. За допомогою системного аналізу викладених у ньому норм видається за можливе встановити загальні особливості процесу укладення договору у сфері забезпечення доступним житлом, зрозуміти алгоритм дій зацікавлених суб'єктів, вичленити проблеми у законодавчому підході у цій частині тощо.

Відповідно до Порядку договором про придбання житла є договір, що укладається між одержувачем державної підтримки і відчужувачем (продавцем, управителем, замовником, забудовником тощо) відповідно до

вимог законодавства з метою забезпечення фінансування будівництва (придбання) житла [23].

З наведеної дефініції випливає, що сторонами договору виступають одержувач державної підтримки, тобто громадянин України, що відповідає визначеним Порядком вимогам та отримує державну підтримку, а також відчужувач – особа, яка передаватиме у власність об'єкт будівництва. До останнього також встановлено ряд вимог (у п. 8 Порядку), дотримання яких є обов'язковою умовою отримання державної підтримки.

Саме взаємодія цих двох суб'єктів та фіксація їх домовленості щодо встановлення, зміни або припинення цивільних прав та обов'язків, визначає зміст досліджуваних правовідносин.

Держава в особі уповноважених нею суб'єктів – Держмолодьжитла і його регіональних управлінь, безпосередньо не виступає стороною договірних зобов'язань, хоча на неї і покладено ключові функції, без реалізації яких говорити про існування відносин щодо забезпечення особи доступним житлом не доводиться.

Особа, яка бажає отримати доступне житло, повинна вчинити комплекс обов'язкових дій, які передбачені Порядком та є необхідною передумовою виникнення у майбутньому договірних зобов'язань із придбання житла. З метою більш детального висвітлення означеного процесу потрібно проаналізувати положення Порядку. Завдяки цьому вдасться оцінити якість та ефективність підходу національного нормотворця до врегулювання досліджуваних відносин.

Відповідно до п. 8 Порядку одержувачі державної підтримки самостійно обирають об'єкти, на будівництво яких можуть спрямовуватися кошти державної підтримки, а також новозбудовані об'єкти (об'єкти фінансування) [23]. Особливих вимог до об'єктів фінансування Порядком не встановлено. Натомість, передбачено, що державна підтримка надається тільки з розрахунку нормативної площі, яка становить двадцять один квадратний метр

загальної площі житла на одну особу та додатково десять цілих п'ять десятих квадратних метра на сім'ю.

При здійсненні вибору об'єкта фінансування, особа, яка підпадає під визначення одержувача державної підтримки, повинна враховувати обмеження встановлені щодо відчужувача, адже це прямо впливає на можливість виділення державою фінансової підтримки. У разі, якщо останній не відповідає законодавчо встановленим критеріям, державна підтримка не надаватиметься.

Окрім обрання «правильного» відчужувача та приналежності до категорії одержувачів державної підтримки, особа повинна зібрати ряд документів, перелік яких міститься у п. 11 Порядку, та подати їх на розгляд регіональному управлінню Держмолодьжитла. Так, для отримання державної підтримки її одержувач зобов'язаний подати, зокрема лист від забудовника про намір подальшого укладення з одержувачем державної підтримки договору про придбання житла, в якому вказується вартість та площа житла, що буде придбано, зокрема за рахунок державної підтримки [23].

Отже, ще під час збору документів, необхідних для отримання державної підтримки, одержувач розпочинає взаємодію із відчужувачем шляхом звернення до нього за наданням інформації про можливість укладення у майбутньому договору про придбання доступного житла. Фактично, це свідчить про початок проведення переговорів.

Чинним законодавством не визначено вимог щодо форми і змісту звернення одержувача державної підтримки. На практиці, такі звернення оформляються в довільній формі та фактично спрямовані на отримання документів, що потрібні для розгляду запиту про надання державної підтримки. Як правило, у тексті зазначається найменування та місцезнаходження адресата, викладається зміст запиту і прохання про надання документів, вказується інформація про причини та підстави звернення із посиланням на норми Порядку, фіксується дата, прізвище, ім'я, по-батькові зацікавленої особи та проставляється підпис.



У цьому контексті важливо з'ясувати, чи можна розцінювати звернення до відчужувача як пропозицію укласти договір?

Досліджуючи це питання, звернімося до висновків В. В. Денисюка, який до кваліфікуючих ознак оферти відносить, по-перше, достатню виразність, яка передбачає, що з її змісту адресат може зробити правильний висновок про волю оферента. У протилежному випадку, відсутні підстави називати пропозицію офертою. По-друге, вона має містити істотні умови договору (вимога про викладення у пропозиції звичайних чи випадкових умов не ставиться). По-третє, оферта має виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття, а також підтверджувати остаточне рішення такої особи укласти договір. Дана вимога дозволяє відмежувати оферту від переговорів, які мають на меті уточнити наміри адресата. По-четверте, адресність оферти, тобто конкретизація адресата (адресатів), до якого (яких) звернена пропозиція. Відсутність хоча б однієї із чотирьох ознак, свідчить про можливість розгляду пропозиції лише як запрошення здійснити оферту [21, с. 91].

На наше глибоке переконання, звернення одержувача державної підтримки не може розцінюватись як оферта. Воно містить чітко визначеного адресата, однак не відповідає усім іншим ознакам пропозиції укласти договір. Так, звернення не може оцінюватись на предмет достатньої виразності, що обумовлено змістом його спрямованості. Як уже зазначалось вище, одержувач державної підтримки звертається до відчужувача саме з метою отримання окремих документів із загального переліку встановленого Порядком. На цьому етапі, основну зацікавленість одержувача становить не стільки виразити свій намір укласти договір, скільки правильна підготовка запиту до регіонального управління Держмолодьжитла. Лише після закінчення збору усіх документів, звернення із запитом до уповноваженого суб'єкта, отримання від нього позитивного рішення про надання державної підтримки та включення до переліку осіб, що у поточному році отримають державну підтримку, у особи

виникає реальний інтерес в укладенні договору, який може бути достатньо чітко вираженим у пропозиції до відчужувача.

Важливо зазначити, що за відсутності ствердного рішення уповноваженого суб'єкта ми не можемо говорити про наявність у одержувача державної підтримки права на укладення договору про придбання доступного житла. Це додатково свідчить про те, що інтерес одержувача державної підтримки на цій стадії не пов'язаний із укладенням договору. Згаданий суб'єкт розуміє, що для того, щоб правильно виразити власну волю йому необхідно спочатку дотриматись усіх вимог Порядку, а лише тоді пропонувати відчужувачу документально зафіксувати спільну домовленість щодо встановлення цивільних прав та обов'язків.

З наведених вище підстав, звернення одержувача державної підтримки не міститиме також істотних умов договору, не виражатиме наміру вважати себе зобов'язаним у разі отримання відповіді й не підтверджуватиме остаточного рішення укласти договір.

Принагідно зауважимо, що ми не намагаємось повністю нівелювати інтерес особи до укладення договору. Він залишається рушійною силою, що спонукає особу до дій. Однак, хочемо підкреслити, що саме на цій стадії особа розуміє залежність реалізації її інтересу щодо укладення в майбутньому договору про придбання доступного житла, зокрема від рішення регіонального управління Держмолодьжитла.

Зважаючи на викладене, одержувач відповідного звернення очевидно не розцінюватиме його як пропозицію укласти договір, а лише як запит про надання інформації.

Лист забудовника надсилається у відповідь на звернення одержувача державної підтримки та відповідно до вимог Порядку повинен містити інформацію про намір подальшого укладення договору, вартість та площу житла, що буде придбано, зокрема за рахунок державної підтримки. Будь-яких інших вимог на нормативному рівні не визначено, як і не встановлено строків надання листа-відповіді, що може ускладнити (затягнути) збір документів

зацікавленою особою. Крім цього, Порядок не містить зобов'язання забудовника взагалі реагувати будь-яким чином на отримане ним звернення.

З огляду на це, задля забезпечення визначеності досліджуваних відносин та створення більш сприятливих умов для зацікавленої особи, Порядок варто доповнити положеннями про:

- строки надсилання відповіді, які, з одного боку, гарантуватимуть право одержувача державної підтримки здійснити збір документації у якомога стислі строки, та, з другого боку, забезпечать одержувача звернення достатньою кількістю часу для надання обґрунтованої відповіді;

- обов'язок забудовника у встановлений строк надати відповідь за результатами розгляду звернення.

За таких умов, зацікавлена особа в разі отримання у чітко визначені строки негативної відповіді матиме змогу звернутися до іншого суб'єкта і тим самим, витратить значно меншу кількість часу у процесі підготовки до подання запиту до регіонального відділення Держмолодьжитла.

Слід зазначити, що звернення одержувача державної підтримки може бути розцінене адресатом як пропозиція здійснити оферту. Відтак, постає питання, чи є лист забудовника про намір укласти договір про придбання доступного житла офертою?

На наше переконання, відповідь на поставлене запитання є негативною. Лист від забудовника не можна вважати пропозицією укласти договір, хоча він і відповідає ознаці адресності оферти, а також містить істотні умови договору, а саме щодо предмета (конкретного об'єкта нерухомості), вартості й та площі житла, що буде придбано.

За своєю правовою природою цей лист є формальною відповіддю забудовника на звернення одержувача державної підтримки, він не породжує будь-яких зобов'язань та не містить наміру відчужувача вважати себе зобов'язаним. На користь цього твердження свідчить відсутність на законодавчому рівні прямої вказівки на виникнення на підставі листа про наміри зобов'язання щодо укладення договору. Порядком також не

передбачено обов'язку оферента щодо одночасного надіслання разом із листом проекту договору адресатові, що належним чином підписаний і у разі необхідності у відповідних випадках скріплений печаткою. Крім цього, не визначено, що такий лист має містити інформацію про остаточне рішення укласти договір.

Відмітимо, що застосоване законодавцем формулювання «про наміри» у сукупності із відсутністю нормативно закріплених заходів відповідальності, які застосовуються до відчужувача у разі відмови від укладення договору про придбання доступного житла на підставі раніше надісланого листа про наміри, вказують на можливість останнього відмовитись від укладення договору без настання будь-яких юридичних наслідків.

Лист про наміри не відповідає також ознаці виразності оферти. Як зазначає Л. В. Шкварок, воля сторін виражається в їхній згоді прийняти на себе певні обов'язки за договором [204, с. 24]. У листі про наміри забудовник не надає згоди на укладення договору, згідно із яким виникає зобов'язання про відчуження нерухомого майна за конкретною вартістю і площею. Відповідаючи на звернення одержувача, він лише повідомляє, що договір потенційно може бути укладений, а його умови формулюватимуться із урахуванням певної вартості того чи іншого об'єкта нерухомого майна.

З огляду на це, зі змісту листа про наміри адресат не зможе зробити правильний висновок про волю оферента укласти договір про придбання доступного житла.

Таким чином, доходимо висновку, що на етапі збору документів, звернення одержувача державної підтримки та лист про наміри відчужувача не можуть розглядатися як оферта. Фактично, між ними відбувається листування, яке не породжує жодних зобов'язань позаяк воно не містить узгодженої волі сторін щодо усіх істотних умов договору. Такий процес можна розглядати лише через призму переговорів.

На користь означеного твердження свідчить і те, що, направляючи звернення, одержувач державної підтримки ще не володіє інформацією про

відповідність протилежної сторони вимогам Порядку, що виключає будь-яку можливість адекватно оцінити його, сформувавши волю і виразити волевиявлення щодо укладення саме договору про придбання доступного житла.

Для того, щоб усунути невизначеність у цьому питанні, на одержувача державної підтримки покладено обов'язок отримати від забудовника копії документів відповідно до пункту 8 Порядку, які завірені в установленому законодавством порядку, а саме: підтвердження про відсутність порушеного щодо забудовників провадження у справі про банкрутство або про те, що забудовник не перебуває у стані припинення; дозвільних документів на виконання будівельних робіт відповідного об'єкта, що відповідають вимогам законодавства (повідомлення про початок виконання будівельних робіт/дозвіл на виконання будівельних робіт тощо), або наявності сертифіката про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (декларації про готовність об'єкта до експлуатації); документів, що підтверджують право (власності, користування тощо) на земельну ділянку, на якій здійснюється будівництво відповідного житлового об'єкта та ін. [23].

Тільки після їх надходження та подання разом із іншими документами до уповноваженого суб'єкта, а також їх позитивної оцінки останнім, одержувач встановить, чи вправі адресат його звернення виступати стороною договору про придбання доступного житла та, відповідно, зможе запропонувати врегулювати взаємні права та обов'язки за допомогою договору.

Очевидно, що направлення звернення здійснюється із одночасним надісланням запиту про надання документів, оскільки це допоможе ефективно використати часовий ресурс.

Принагідно зауважимо, що Порядок доцільно доповнити нормами щодо строків й обов'язку забудовника надавати на запит одержувача копії документів відповідно до п. 8 Порядку, що логічно узгоджуватиметься із запропонованими нами доповненнями, які стосуються змін щодо строків і обов'язку надсилання листа про наміри.

Порядком не передбачено аналогічного обов'язку надавати відчужувачу документи про належність потенційного покупця до категорії осіб, які мають право претендувати на одержання державної підтримки, зокрема документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство повнолітніх членів сім'ї, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність, або відсутність у власності житла, документи, необхідні для визначення платоспроможності та ін.

Про право одержувача на отримання державної підтримки відчужувач довідається лише після прийняття відповідного рішення уповноваженим суб'єктом. До цього моменту, окремі документи можуть надаватися у добровільному порядку у якості взаємодії із потенційним продавцем перед виникненням договірних зобов'язань.

Після подачі заяви разом з доданими документами відбувається процедура їх оцінки, розгляду та прийняття рішення про надання або відмову у наданні державної підтримки, яка без якої говорити про виникнення договірних зобов'язань між одержувачем державної підтримки та відчужувачем не доводиться.

Насамперед, акцентуємо увагу на тому, що держава зобов'язана формулювати текст закону таким чином, щоб він був легко доступним та передбачуваним щодо його наслідків. Він має бути викладений з достатньою мірою чіткості, аби особа мала можливість скерувати свою поведінку.

Говорячи про якість правового регулювання у сфері забезпечення доступним житлом, констатуємо недотримання законодавцем цього зобов'язання. Застосована при викладенні правових норм Порядку законотворча техніка залишає бажати кращого. Вона непослідовна, створює велику кількість прогалин у нормативному регулюванні, характеризується неузгодженим використанням спеціальної термінології. Зі змісту цього підзаконного акта неможливо осягнути систему договорів, які опосередковують відносини кожного із учасників досліджуваних відносин, а для з'ясування алгоритму їх дій необхідно витратити значну кількість часу.

Правова невизначеність у цих питання повинна бути усунута шляхом реформування відповідного законодавства із урахуванням при цьому запропонованих нами пропозицій, про що ітиметься далі.

Системний аналіз положень Порядку дозволяє говорити про наступі складові порядку надання державної підтримки:

1. Регіональні управління Держмолодьжитла здійснюють опрацювання, перевірку заяви разом з доданими документами та повідомляють заявника про можливість отримання державної підтримки не більше ніж протягом 15 робочих днів. Це повідомлення не свідчить про надання грошових коштів у день отримання відповіді та не вказує на можливість укладення договору про придбання доступного житла, проте виступає першим кроком необхідним для досягнення бажаного результату.

Для того, щоб грошові кошти у вигляді державної підтримки були перераховані одержувачеві, регіональні відділення Держмолодьжитла відповідно до покладених на них функціональних обов'язків здійснюють підготовку пропозицій стосовно включення кандидата до переліку одержувачів державної підтримки. Включення одержувача державної підтримки до відповідного переліку є наступною ланкою, що передуює укладенню договору про придбання доступного житла.

2. Отримавши відповідні пропозиції від регіональних управлінь, Держмолодьжитло, у свою чергу, формує узагальнений перелік кандидатів та перелік одержувачів державної підтримки за регіонами із зазначенням категорій громадян. При цьому під час формування переліку одержувачів державної підтримки цей орган систематизує інформацію про об'єкт, що придбавається, і розмір державної підтримки. Після цього, сформовані переліки передаються для остаточного погодження комісією, склад якої затверджується Мінінфраструктури.

3. Спеціальна комісія розглядає отримані пропозиції на відповідність вимогам Порядку та за результатами розгляду наданої Держмолодьжитлом інформації про осіб, яким у поточному році буде надана державна підтримка

відповідно до Порядку за регіонами із зазначенням категорій громадян, розміру державної підтримки та даних про об'єкт, що придбавається, схвалює перелік одержувачів державної підтримки та розмір державної підтримки, яка буде надана у поточному році за рахунок бюджетних коштів. Перелік одержувачів державної підтримки формується з урахуванням черговості звернення кандидата з відповідною заявою до регіонального управління Держмолодьжитла.

4. Держмолодьжитло інформує регіональні управління про прийняте комісією рішення, після чого регіональні управління Держмолодьжитла протягом семи днів з дня отримання рішення комісії (копії протоколу засідання комісії) письмово інформують одержувачів державної підтримки про нього.

Таким чином, грошові кошти у погодженому розмірі на законних підставах надаються лише після включення особи до відповідного переліку та за умови настання черги на її отримання.

Слід зауважити, що строків затвердження комісією переліку одержувачів державної підтримки та розміру державної підтримки, яка буде надана у поточному році за рахунок бюджетних коштів, не передбачено. Спеціального нормативно-правового акта, який б врегулював особливості функціонування комісії, не розроблено.

За таких умов, між датою подання заяви про надання державної підтримки та фактичним отриманням грошових коштів може пройти значна кількість часу, що негативно позначається на особі, яка зацікавлена у якнайшвидшому отриманні доступного житла.

На практиці, період очікування державної підтримки може становити декілька років. Наприклад, з офіційного веб-сайту відділення Держмолодьжитла «Київське регіональне управління» вбачається, що ряд зацікавлених осіб подали заяви про надання державної підтримки наприкінці 2017 року, в той час як засідання комісії з розгляду пропозицій щодо формування переліку осіб, що претендують на отримання державної



підтримки, та переліку осіб, що у поточному році отримують державну підтримку, відбулося аж 23.12.2019 року [73].

5. Після отримання повідомлення про надання державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла, її одержувач звертається із заявою до банку та відкриває на своє ім'я поточний рахунок. Надалі, укладається договір про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, згідно із яким одержувач державної підтримки доручає регіональному управлінню Держмолодьжитла розпоряджатися коштами на поточному рахунку. Таким договором визначаються:

- зобов'язання одержувача внести у погоджений строк та у встановленому розмірі ту частину вартості об'єкта фінансування, яка не забезпечена державною підтримкою;

- зобов'язання регіонального управління подати до територіальних органів, що здійснюють казначейське обслуговування бюджетних коштів, платіжне доручення про перерахування державної підтримки на поточний рахунок громадянина, відкритий в банку. Важливо, що його виконання проводиться лише після внесення визначеної суми грошових коштів одержувачем;

- зобов'язання одержувача щороку протягом трьох років з моменту укладення договору надавати підтвердження права власності на придбане або збудоване житло.

6. Протягом п'яти робочих днів з дня надходження на поточний рахунок одержувача державної підтримки та всієї суми коштів, які необхідні для придбання доступного житла, між одержувачем та забудовником укладається договір про придбання житла.

Отже, доходимо висновку, що тільки за умови накопичення на поточному рахунку одержувача державної підтримки повної вартості об'єкта фінансування, у нього виникає право звернутися протягом імперативно детермінованого строку із пропозицією укласти договір до відчужувача, а останній на законних підставах зможе прийняти її.

Усе наведене вище наочно демонструє специфіку порядку укладення договору про придбання доступного житла та вказує на існування у ньому окремого етапу, який умовно найменуємо підготовчо-забезпечувальним.

За своїм змістом він являє передбачену на нормативному рівні сукупність дій, які зобов'язаний вчинити одержувач державної підтримки у взаємодії з забудовником і уповноваженими у сфері надання державної підтримки суб'єктами для того, щоб укласти договір про придбання доступного житла, а також комплекс заходів, які здійснюються уповноваженими суб'єктами при реалізації наданих їм повноважень відповідно до приписів Порядку.

Підготовчо-забезпечувальний етап слід визначати самостійним етапом порядку укладення договору про придбання доступного житла, що завжди передує оферті і акцепту та може охоплювати переговори сторін (звернення одержувача та лист про наміри забудовника).

Зазначимо, що норми ЦК України дійсно передбачають, що укладення договору це процес досягнення сторонами домовленості щодо встановлення взаємних прав і обов'язків, який реалізується шляхом направлення пропозиції укласти договір оферентом та її прийняття акцептантом. Однак, у нашому випадку, для кваліфікації договірних відносин як таких, що виникли у сфері забезпечення доступним житлом, надіслання протилежній стороні оферти та прийняти такої адресатом недостатньо. Фактично, вони лише засвідчуватимуть виникнення звичайних відносин купівлі-продажу. Укладення ж договорів придбання доступного житла передбачає здійснення комплексу обов'язкових дій, які складають зміст виокремленого нами етапу та які мають не лише безпосередній, але і визначальний вплив як на правову природу пропозиції укласти договір, так і на саму можливість її здійснення.

Особливість підготовчо-забезпечувального етапу полягає у активній участі держави, яка хоч і не виступає стороною договору про придбання доступного житла, однак опосередковано бере участь у формуванні істотних умов майбутнього договору. Так, її рішення про надання державної підтримки має безпосередній зв'язок із визначенням сторонами цього договору ціни

зобов'язання. Крім цього, вона забезпечує виконання грошового зобов'язання покупця шляхом розпорядження коштами на поточному рахунку останнього, яке здійснюється на підставі доручення наданого згідно із договором про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла. Наведене додатково свідчить про доцільність виокремлення підготовчо-забезпечувального етапу.

У науково-практичному коментарі до ЦК України, порядок укладення договору визначається як процес досягнення згоди з усіх істотних умов договору [66]. Відповідне твердження базується на нормі ч. 1 ст. 638 ЦК України, згідно із якою договір є укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору [197].

Отже, з'ясування, яким чином визначаються умови договору про придбання доступного житла, є важливим у контексті нашого дослідження та дозволить більш глибоко розкрити особливості договірної оформлення відносин у сфері придбання доступного житла.

Аналізуючи норми Порядку, складно не помітити, що порядок визначення істотних умов договору про придбання доступного житла ним не врегульований, що однак не позбавляє нас можливості дослідити його.

Перш за все, зазначимо, що як на початку підготовчо-забезпечувального етапу, так і під час пропозиції укласти договір відчужувач повинен відповідати вимогам і обмеженням встановленим Порядком. Тобто документи, які раніше просив надати одержувач державної підтримки повинні і надалі підтверджувати обставини відповідності запитуваної сторони.

З огляду на тривалі строки надання одержувачеві державної підтримки (які вимірюються роками), актуалізація цієї інформації повинна проводитись в обов'язковому порядку. Залежно від результатів проведення перевірки, вирішуватиметься питання про укладення договору.

Логічно припустити, що обов'язок отримати лист забудовника про намір укласти договір встановлено для того, щоб на його основі визначити окремі умови майбутнього договору, зокрема щодо предмета та ціни. Будь-якої іншої

норми, на підставі якої можна було б дійти однозначного висновку про підстави визначення умов досліджуваного договору Порядком не передбачено.

Разом з цим, лист про наміри, що надсилався ще під час збору документів, не породив будь-яких зобов'язань забудовника перед одержувачем, про що уже зазначалось. Тому, фіксація у ньому вартості житла, що буде придбано, зокрема за рахунок державної підтримки, жодним чином не обмежує відчужувача у можливості змінити вартість квадратного метра об'єкта нерухомості. Аналогічно, зазначення відчужувачем інформації про об'єкт і його площу не перешкоджає відчуженню цього об'єкта на користь третьої особи.

З огляду на тривалі строки надання державної підтримки, перерахування якої на рахунок одержувача є обов'язковою передумовою пропозиції укласти договір про придбання доступного житла, зміна вартості квадратного метра у сторону збільшення та/або відчуження об'єкта буде цілком закономірним та послідовним кроком відчужувача, який здійснюючи свою підприємницьку діяльність завжди націлений на швидке отримання прибутку.

Крім цього, загальна вартість будівництва, навіть попри бажання відчужувача, за цей період зросте через розвиток ринкових відносин, які характеризуються тенденцією до збільшення попиту і пропозиції, а отже й вартості товарів, робіт та послуг.

Отже, лист про наміри не може бути взятий за основу при визначенні умов договору про придбання житла.

Однією із опцій урегулювання досліджуваного питання виступає норма п. 12<sup>1</sup> Порядку, відповідно до якої на Держмолодьжитло та його регіональні управління здійснюють заходи шляхом укладення відповідного договору щодо виконання забудовниками перед одержувачами державної підтримки своїх зобов'язань з будівництва, прийняття в експлуатацію об'єктів, в яких придбавається житло, та отримання одержувачем державної підтримки документів щодо права власності на житло [23].

Аналізуючи практику укладення договорів у сфері придбання доступного житла, нами встановлено, що договір про який ідеться у п. 12<sup>1</sup> Порядку найменується договором про будівництво доступного житла та укладається між забудовником і регіональним управлінням Держмолодьжитла. Його укладення є обов'язковою передумовою укладення договору про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла [75].

Цей правочин вчиняється виключно для будівництва відчужувачем доступного житла та передачі його у власність громадян, які відповідно до Порядку мають право на отримання державної підтримки.

За своєю правовою природою договір про будівництво доступного житла є різновидом договору підряду, оскільки передбачає виконання робіт із спорудження та введення в експлуатацію об'єкта будівництва. Одним із ключових обов'язків забудовника за цим договором є укладення із громадянином договору про придбання доступного житла, а також визначення у такому договорі ряду істотних умов, серед яких, вартість об'єкта фінансування та порядок її перерахування, спосіб фінансування спорудження об'єкта будівництва, зобов'язання забудовника виконувати роботи у відповідності до вимог законодавства, завершити будівництво та ввести об'єкт в експлуатацію із подальшою передачею у власність громадянину, повернути громадянину грошові кошти у разі порушення строків введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

Ознайомитись із текстом такого договору можна на офіційному веб-сайті відділення Держмолодьжитла «Київське регіональне управління» опубліковано текст договору про будівництво доступного житла [25].

Таким чином, на практиці договір про будівництво доступного житла закладає основи для визначення окремих умов договору про придбання доступного житла, що значною мірою полегшує процес його укладення одержувачем державної підтримки.

Принагідно зауважимо, що п. 12<sup>1</sup> Порядку доволі обмежено визначає статус згаданого вище договору. З його змісту лише випливає, що між

уповноваженим суб'єктом та відчужувачем укладається договір, згідно із яким останній повинен виконати своє зобов'язання перед одержувачем державної підтримки, а перший – здійснювати контроль за цим процесом. Разом з цим, не зрозуміло, в чому суть такого зобов'язання, чи укладається такий договір в обов'язковому порядку, чи є його стороною одержувач державної підтримки, коли укладається такий договір (після прийняття рішення про надання державної підтримки, чи одразу після перерахування державної підтримки на поточний рахунок одержувача, чи в інший часовий проміжок), які його істотні умови тощо.

Відповідні недоліки потрібно усунути шляхом деталізації норм Порядку. У процесі удосконалення доцільно керуватися досвідом, набутим раніше учасниками відносин у сфері доступного житла, а також зразками договорів і додатків до нього, що, очевидно, мають практику застосування. За таких умов вдасться більш систематизовано і комплексно підійти до викладення норм Порядку.

Правильним було б надати визначення договору, що укладається між регіональним управлінням Держмолодьжитла та забудовником, а також викласти зміст зобов'язання, що виникає на його підставі, передбачити обов'язкове укладення такого договору у письмовій нотаріально засвідченій формі на стадії, що передує зверненню громадянина із заявою про надання державної підтримки. Крім цього, з огляду на специфіку відносин у сфері забезпечення доступним житлом та потребу у забезпеченні однотипного (уніфікованого) врегулювання цих відносин варто передбачити типову форму цього договору.

Підсумовуючи, зазначимо, що будь-яких інших, прямо визначених підстав визначення умов договору про придбання доступного житла Порядком не передбачено, що підкреслює його обмеженість.

Для того, щоб пропозиція одержувача державної підтримки укласти договір відповідала усім ознакам оферти, у т.ч. щодо обов'язкової наявності у ній істотних умов майбутнього договору, за аналогією із договором про

будівництво доступного житла, пропонуємо передбачити типову форму договору про придбання доступного житла. Це сприятиме визначеності відповідних відносин, зробить зрозумілішим порядок укладення договору, забезпечить єдино-узгоджену практику його використання, оформлення.

Принагідно зауважимо, що на практиці між відчужувачем та одержувачем державної підтримки укладається договір купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно, примірник якого опублікований на офіційному веб-сайті відділення Держмолодьжитла «Київське регіональне управління» [26].

Відповідно до цього договору продавець зобов'язується передати покупцю у власність майнові права на квартиру у об'єкті будівництва, який розташований за певною адресою, а покупець приймає майнові права на квартиру та зобов'язується сплатити продавцеві її вартість.

Зі змісту примірника договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно вбачається, що сторони повинні погодити ідентифікаційні дані предмета договору, момент переходу майнових прав до покупця, договірну вартість та порядок її розрахунку і сплати, права та обов'язки сторін, серед яких, передача покупцю квартири у власність на підставі акта приймання-передачі, строки виконання робіт і введення об'єкта будівництва в експлуатацію, відповідальність за порушення строків введення об'єкта будівництва в експлуатацію, підстави для звільнення від відповідальності за невиконання/неналежне виконання умов договору, строк дії договору тощо.

Враховуючи зазначене, відповідний примірник може бути використаний законодавцем при напрацюванні типової форми договору про придбання доступного житла. У випадку встановлення типової форми, одержувач державної підтримки зможе належним чином запропонувати укладення договору шляхом направлення адресату підписаного примірника, а останній, у свою чергу, акцептує його шляхом підписання зі свого боку. При цьому не слід забувати, що етапи оферти та пропозиції повинні здійснюватися у межах встановленого Порядком п'ятиденного строку.

Беззаперечним є те, що оновлення національного законодавства повинне торкнутись договору про придбання доступного житла. Необхідність нормативного визначення змісту цього договору та зрозумілого алгоритму укладення, зумовлена його специфікою, змістом та великою соціальною значимістю правовідносин у сфері доступного житла.

Положення Порядку слід доповнити нормою про істотні умови договору та віднести до них, зокрема наступні:

- предмет, яким виступає індивідуально визначене майно, а саме: квартира в об'єкті будівництва, яка після його завершення стає окремим майном або квартира в новозбудованому об'єкті. У договорі потрібно визначати загальну та житлову площу квартири, вказати адресу її місцезнаходження, інші ідентифікуючі дані (поверх, кількість кімнат, номер квартири тощо);

- вартість предмета договору, як загальну, так і за один квадратний метр. У договорі обов'язково слід передбачити обсяг грошового зобов'язання, яке покривається за рахунок державної підтримки та спосіб його визначення, а також грошового зобов'язання, яке покривається покупцем;

- строк введення об'єкта нерухомості в експлуатацію, який згідно із пунктом 8 Порядку не може перевищувати дванадцять місяців з дати укладення одержувачем із забудовником договору про придбання житла;

- відповідальність за порушення строку введення в експлуатацію об'єкта нерухомості та надання документів щодо права власності на житло, що передбачено п. 15 Порядку.

Досягнення згоди щодо кожної із перелічених вище умов потрібно визнавати обов'язковим для укладення договору про придбання житла.

На основі викладеного вище, пропонуємо також закріпити на нормативному рівні структуру договорів, які врегульовуватимуть відносини між учасниками відносин у сфері придбання доступного житла, а також визначити чітку послідовність їх укладення, а саме:



- після отримання фінансування держави, між регіональним управлінням Держмолодьжитла та забудовником укладатиметься договір будівництва доступного житла;

- після схвалення комісією переліку одержувачів державної підтримки та розміру державної підтримки, яка буде надана у поточному році за рахунок бюджетних коштів, між регіональним управлінням Держмолодьжитла та одержувачем державної підтримки укладатиметься договір про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла;

- протягом п'яти робочих днів з дня накопичення на поточному рахунку повної вартості об'єкта фінансування, між одержувачем державної підтримки та відчувачем укладатиметься договір про придбання доступного житла.

Усе викладене нами вище виступає яскравим прикладом недосконалості вітчизняного законодавства. Самі по собі норми Порядку без практики їх застосування не дають змоги у повній мірі зрозуміти порядок укладення договору про придбання доступного житла, у т.ч. проведення таких етапів як підготовчо-забезпечувальний, оферта та акцепт, що вказує на нагальність його реформування.

Щодо підстав зміни і розірвання договору про придбання доступного житла, то сторонам слід послугуватись загальними нормами ст. 651 ЦК України. Змінити договір сторони взмозі за взаємною згодою, однак із дотриманням встановлених обмежень. Наприклад, вони не вправі збільшити або зменшити розмір грошового зобов'язання, яке покривається за рахунок державної підтримки, як і не можуть збільшити строки введення в експлуатацію об'єкта фінансування. У протилежному випадку, відповідні зміни можуть бути визнаними недійсними у судовому порядку. У випадку потреби доповнення або виключення окремих положень, оформлення змін слід здійснювати шляхом укладення додаткової угоди, яка підписуватиметься кожною із сторін. Аналогічно і у випадку з розірванням договору.

Підстави для розірвання договору про придбання доступного житла доцільно визначати безпосередньо у тексті самого договору. Таким можуть

виступати, наприклад, порушення продавцем строків введення в експлуатацію об'єкта будівництва, несплата покупцем вартості предмета договору та ін.

Підсумовуючи все викладене вище, доходимо висновку, що не зважаючи на повномасштабне вторгнення та нагальну потребу у створенні чітких та зрозумілих правил доступу до недорогого житла, вітчизняний законодавець приділяє недостатньо уваги договорам у досліджуваній нами сфері.

Станом на сьогодні, правовідносини у цій сфері є частково врегульованими, а окремі їх аспекти взагалі залишаються поза правовим полем, що повинно бути виправленим. Відзначимо, що правова невизначеність у питанні забезпечення права на житло тим категоріям населення, які не можуть собі його дозволити, негативно відображається як на дотриманні Україною принципу верховенства права, так і на ставленні громадян до держави.

Таким чином, кардинальне реформування законодавства у цій сфері повинне виступати одним із пріоритетних завдань сьогодення.

## Висновки до Розділу 2.

1. Коло учасників відносин у зв'язку із реалізацією фізичними особами права на доступне житло не є тотожним суб'єктному складу договорів про придбання чи будівництва доступного житла та є значно ширшим. При цьому, у роботі запроновано увести зміни та зробити застереження про те, що громадянин України не може скористатися будь-якою із програм державної підтримки для придбання (будівництва) доступного житла, якщо визначає та обумовлює нормативну площу доступного житла, включаючи в розрахунок членів сім'ї – громадян країни агресора, чи держави з території якого відбулося вторгнення та напад на Україну.

2. Правосуб'єктність учасників відносин у зв'язку із реалізацією фізичними особами права на доступне житло може бути визначена залежно від здатності мати відповідні права у сфері забезпечення доступним житлом, здатності їх здійснювати та наявності нормативної урегульованості їхніх прав та обов'язків. В Україні фактично немає обмежень на придбання житла на підставі договорів: його можуть придбати громадяни України, іноземці, фізичні особи без громадянства або з кількома громадянствами, так і юридичні особи. При цьому, що стосується юридичних осіб, такі особи, по-перше, мають право використовувати житло виключно для проживання фізичних осіб; по-друге, необхідно враховувати положення Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» від 03.03.2022. Однак навіть у вищезгаданому законі зазначено, що примусове вилучення об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів на території України здійснюється з міркувань суспільної необхідності (у тому числі у випадках, коли цього потребує військова необхідність) та ґрунтується на принципах законності, прозорості, об'єктивності об'єкта, цільового призначення, стратегічної значущості та ефективності.

3. Предметом договорів про придбання доступного житла є житло, котре відповідає встановленим критеріям «доступності». З діючого нормативного регулювання забезпечення громадян доступним житлом можемо дійти висновку, що договори придбання цієї категорії житла є договорами купівлі-продажу, тобто віднесені до групи правочинів з передачі майна у власність. При цьому, за своєю юридичною природою вони бувають консенсуальними, відплатними, двосторонніми та строковими (зазвичай до 12 місяців). У разі інвестування в об'єкти незавершеного будівництва за певних умов такі договори можуть мати алеаторний (ризиковий) характер. Також окремо варто зазначити про: специфіку суб'єктного складу даних договорів, обов'язковість дотримуватись вимог, що стосуються їх форми, та наявні особливості виконання.

4. Договори у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом слід відносити до категорії договорів із жорсткими рамками застосування *libertas contractus*. Передбачений на нормативному рівні порядок їх укладення превалює над передбаченим ст. 627 ЦК України принципом.

5. Порядок укладення договорів у сфері забезпечення громадян України доступним житлом передбачений ЦК України та включає у себе обов'язкове направлення оферти, її розгляд та акцептування контрагентом. Водночас, слід зважати на специфіку цього процесу, яка обумовлена обмеженим суб'єктним складом правовідносин забезпечення доступним житлом, особливим предметом відповідного різновиду договорів, цілями їх укладення тощо.

6. Звернення одержувача державної підтримки не може розцінюватись як оферта. Воно містить чітко визначеного адресата, однак не відповідає усім іншим ознакам пропозиції укласти договір. Так, звернення не може оцінюватись на предмет достатньої виразності, що обумовлено змістом його спрямованості. Також, Лист від забудовника не можна вважати пропозицією укласти договір, хоча він і відповідає ознаці адресності оферти, а також містить істотні умови договору, а саме щодо предмета (конкретного об'єкта нерухомості), вартості й та площі житла, що буде придбано. За своєю

правовою природою цей лист є формальною відповіддю забудовника на звернення одержувача державної підтримки, він не породжує будь-яких зобов'язань та не містить наміру відчужувача вважати себе зобов'язаним.

7. Задля забезпечення визначеності приватних відносин та створення більш сприятливих умов для зацікавленої особи, Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» №819 від 10.10.2018 варто доповнити положеннями про: строки надсилання відповіді, які, з одного боку, гарантуватимуть право одержувача державної підтримки здійснити збір документації у якомога стислі строки, та, з другого боку, забезпечать одержувача звернення достатньою кількістю часу для надання обґрунтованої відповіді; обов'язок забудовника у встановлений строк надати відповідь за результатами розгляду звернення. За таких умов, зацікавлена особа в разі отримання у чітко визначені строки негативної відповіді матиме змогу звернутися до іншого суб'єкта і тим самим, витратить значно меншу кількість часу у процесі підготовки до подання запиту до регіонального відділення Держмолодьжитла.

8. За своєю правовою природою договір про будівництво доступного житла є різновидом договору підряду, оскільки передбачає виконання робіт із спорудження та введення в експлуатацію об'єкта будівництва. Одним із ключових обов'язків забудовника за цим договором є укладення із громадянином договору про придбання доступного житла, а також визначення у такому договорі ряду істотних умов, серед яких, вартість об'єкта фінансування та порядок її перерахування, спосіб фінансування спорудження об'єкта будівництва, зобов'язання забудовника виконувати роботи у відповідності до вимог законодавства, завершити будівництво та ввести об'єкт в експлуатацію із подальшою передачею у власність громадянину, повернути громадянину грошові кошти у разі порушення строків введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

9. У процесі удосконалення чинних нормативних приписів доцільно керуватися досвідом, набутим раніше учасниками відносин у сфері доступного житла, а також зразками договорів і додатків до нього, що, очевидно, мають практику застосування. За таких умов вдасться більш систематизовано і комплексно підійти до викладення норм Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» №819 від 10.10.2018. Правильним було б надати визначення договору, що укладається між регіональним управлінням Держмолодьжитла та забудовником, а також викласти зміст зобов'язання, що виникає на його підставі, передбачити обов'язкове укладення такого договору у письмовій нотаріально засвідченій формі на стадії, що передує зверненню громадянина із заявою про надання державної підтримки. Крім цього, з огляду на специфіку відносин у сфері забезпечення доступним житлом та потребу у забезпеченні однотипного (уніфікованого) врегулювання цих відносин варто передбачити типову форму цього договору.

10. Положення Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» №819 від 10.10.2018, слід доповнити нормою про істотні умови відповідного договору. Також, у роботі визначено доцільність закріпити на нормативному рівні структуру договорів, які врегульовуватимуть відносини між учасниками відносин у сфері придбання доступного житла відповідно до постанови Кабінету Міністрів України Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» №819 від 10.10.2018. Щодо підстав зміни і розірвання договору про придбання доступного житла, то сторонам слід послуговуватись загальними нормами ст. 651 ЦК України.

## **РОЗДІЛ 3. ОХОРОНА ТА ЗАХИСТ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ У СФЕРІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЇХ ДОСТУПНИМ ЖИТЛОМ**

### **3.1. Охорона прав та інтересів фізичних осіб у сфері забезпечення їх доступним житлом**

Конституція України гарантує кожному право на житло, а перед державою стоїть завдання створити умови, за яких кожен зможе збудувати, придбати чи орендувати житло. Не менш важливі гарантії встановлені спеціальними законодавчими актами щодо забезпечення права на доступне житло для відповідних категорій осіб. Водночас проблеми правового регулювання «доступного» житла у сучасних умовах потребують особливої уваги та актуальні на сьогоднішній день.

Сучасні реалії, в яких опинилися наші громадяни, визначають доцільність подальших наукових досліджень, спрямованих на вирішення існуючих проблем. Особливого значення набуває дослідження цивільно-правової охорони прав та інтересів громадян у сфері забезпечення їх доступним житлом.

Сьогодні житлове законодавство України потребує суттєвого реформування та ретельного наукового дослідження. Зокрема, як зазначила О. О. Кармаза, схвалення нового ЖК України у його чинній редакції призведе до незавершеності правового регулювання житлових відносин в Україні. Крім того, відсутність подальшої єдності правового регулювання житлових відносин суттєво ускладнить реалізацію державою послідовної житлової політики та викличе невизначеність у реалізації житлових прав громадян [42, с. 116]. Своєю чергою, чинний ЖК України, не дивлячись на внесені до нього законодавчі зміни, не відповідає за змістом сучасним суспільним реаліям в

умовах гармонізації законодавства України з правом ЄС. Незважаючи на це, він досі використовується у правозастосуванні, що нерідко породжує численні колізії та проблемні ситуації [212, с. 119].

Власник житла може мати кілька житлових приміщень, тимчасово проживаючи у кожному, і, маючи при цьому одне зареєстроване місце проживання. Члени сім'ї власника можуть проживати в одному з приміщень як разом із власником, так і за його відсутності [52, с. 70]. Відповідно до змісту приписів ст. 47 Конституції України, громадянам, які потребують соціального захисту, житло забезпечується державою та органами місцевого самоврядування безкоштовно або за плату, доступну для них відповідно до закону [47]. Водночас ст. 379 ЦК України містить юридичне визначення житла як житлового будинку, квартири, інших житлових приміщень, призначених та придатних для постійного чи тимчасового проживання у них [197]. Натомість, як вже неодноразово наголошувалося, нормативне визначення змісту терміну «доступне житло» можемо простежити у четвертій статті Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельно галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008 року [118].

Однак будь-які житлові права та інтереси громадян будуть ілюзорними без запровадження та нормативного закріплення ефективних механізмів їх захисту та охорони. При цьому, на думку О. Є. Аврамової, система житлових прав включає такі права: на доступне житло, на безпечне житло, на управління житлом, на стабільне користування житлом та на його захист [2, с. 6]. Позаяк, житлова політика держав, які задекларовані як соціальні, за загальним правилом, має за мету гарантувати доступне та безпечне житло для усіх, а не піклуватися тільки людьми із особливими потребами [223].

Як слушно стверджувала М. О. Михайлів, житлові відносини за своєю правовою природою складні та тісно пов'язані з конституційними, цивільними, адміністративними та іншими правовідносинами. Проте з огляду на специфіку предмета житлового права та сфери правового регулювання житлових правовідносин, вони не можуть бути ним повністю охоплені. Тому,



правильна реалізація права на житло та охорона житлових прав в даний час можливі лише за допомогою використання та поєднання правових норм різних галузей права [64, с. 105].

Відповідно до ст. 1 ЖК України та відповідно до Конституції України, громадяни мають право на житло. Це право забезпечується розвитком та охороною житлового фонду, сприянням кооперативному та індивідуальному житловому будівництву, справедливим розподілом житлової площі, що знаходиться в державному контролі, що забезпечується в ході реалізації програми будівництва житлових будинків, поліпшенням житлових умов, наданням грошової компенсації громадянам на їхню вимогу за належне їм житло для категорій громадян, визначених законом, а також низькою платою за квартиру та комунальні послуги [33].

Водночас у юридичній літературі вказується, що «охорона» та «захист» – різні поняття, оскільки, по-перше, об'єктом охорони може бути, крім прав та інтересів, ще й майно (об'єктом захисту є виключно права та інтереси); по-друге, захист також може бути спрямований на запобігання або попередження порушенням прав особи. Так, на думку Д. С. Дерев'янка, положення ЦК України про «захист» та «охорону» цивільних прав та інтересів досі підлягають термінологічному впорядкуванню та, в окремих статтях ЦК України (наприклад, у статтях 67, 69, 152 та ін.), замість терміна «захист» доцільно запровадити слово «охорона» відповідних прав та інтересів [22, с. 20-21].

Досліджуючи проблеми охорони та захисту прав власності при примусовому вилученні землі, Р. В. Крупник запропонував розуміти під охороною прав регулювання суспільних відносин нормами об'єктивного права, а також забезпечення цього регулювання відповідним правовим механізмом, в умовах якого відбувається як функціонування, так і розвиток, а також припинення майнових відносин (права власності) на земельну ділянку та запобігання правопорушенням у цій сфері; а під захистом – встановлений правовий механізм, у результаті якого порушені права та інтереси власника

(володільця) відновлюються під час чи після примусового вилучення земельних ділянок способом, визначеним законодавством чи угодою зацікавлених осіб [58, с. 61-62].

На підставі вищевикладеного вважаємо, що, у контексті реалізації фізичними особами права на «доступне» житло та забезпеченні їх цим житлом, під охороною треба розуміти законодавчу регламентацію механізму здійснення фізичними особами прав та інтересів з метою одержання «доступного» житла, а під захистом – безпосередньо механізм, що спрямований на попередження чи недопущення порушення житлових прав та інтересів фізичної особи, а також на їх відновлення або відшкодування заподіяної майнової та немайнової шкоди.

У юридичній літературі окремо звертають увагу, що існує рівняння захисту та безпеки житлових прав у міжнародному та національному законодавстві. Охорона прав на житло є окремою категорією від захисту цивільних прав. Охорона житлових прав у широкому розумінні включає: забезпечення житлових потреб осіб, які за матеріальним становищем не можуть задовольнити їх самостійно, в силу хвороби, безробіття; набуття права на соціальне житло (бездомні, внутрішньо переміщені особи, діти-сироти); створення умов для запобігання бездомності; зобов'язання подолати житлові аварії; захист від примусового виселення; забезпечення стабільного та безпечного користування житлом; заходи протидії домашньому насильству у разі позбавлення житла як виду економічного насильства в сім'ї; відновлення, визнання прав на житло та відшкодування в разі їх порушення. При цьому, до житлових відносять спори про: приватизацію житла, примусове виселення; набуття права на житло; збереження житлового фонду; розірвання договору найму житла; припинення сервітуту на проживання; надання житлово-комунальних послуг. Також, у літературі акцентовано, що способи захисту житлових прав можуть бути реалізовані в межах юрисдикційної та неюрисдикційної форм [225, с. 8-9].

У наукових джерелах наголошується, що право на захист полягає у здатності людини захистити своє суб'єктивне право від будь-яких протиправних зазіхань інших осіб. Така можливість гарантується встановленою системою методів та засобів захисту задля охорони порушеного права та права на отримання справедливого відшкодування у разі заподіяння їм шкоди [63, с. 335].

При цьому залежно від обраного способу захисту, як свідчить судова практика, захист порушених прав та інтересів здійснюється як у порядку адміністративного, так і цивільного судочинства.

Так, у 2017 році Позивач О\_1 звернувся до Окружного адміністративного суду міста Києва з позовом до Київської міської державної адміністрації (треті особи: ПАТ «Київметробуд», КП «Спецжитлофонд», КП «Київський метрополітен») про визнання незаконними та просив скасувати приписи про будівництво будівлі для працівників КП «Київський метрополітен» та ПАТ «Київметробуд» у Голосіївському районі за програмою доступного житла в повному обсязі та покласти обов'язок на відповідача з метою вжити заходів щодо виконання відповідного розпорядження. Рішенням Окружного адміністративного суду міста Києва від 7 вересня 2017 року, залишеним без зміни Шостим апеляційним адміністративним судом 28 січня 2020 року, позов відхилено. Основним мотивом прийняття таких судових рішень є відсутність факту порушення прав власне позивача. Проте, не погодившись із цим, суд касаційної інстанції зазначив, що 11 листопада 2009 року Кабінет Міністрів України ухвалив Постанову № 1249 «Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки». 16 вересня 2010 року на виконання пункту 4 цієї постанови було прийнято Рішення Київради № 30/4842 «Про затвердження Програми будівництва (придбання) доступного житла у місті Києві на 2010-2017 роки», яке спрямоване на покращення стану забезпечення населення міста Києва житлом. Позаяк, О\_1 працює у ПАТ «Київметробуд» з

19.12.1986 року та зареєстрований як власник квартири з 10.01.1994 року у Святошинській райдержадміністрації міста Києва. Касаційний суд також звернув увагу на те, що 25 грудня 2008 року було прийнято Закон «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», згідно з яким основні джерела фінансування відповідних заходів – кошти, передбачені Законом про Державний бюджет України та кошти місцевих бюджетів. Також створюються умови для зниження вартості будівництва доступного житла, у тому числі за рахунок надання органами місцевого самоврядування забудовнику земельної ділянки для будівництва доступного житла без проведення аукціону із встановленням щорічної плати при будівництві доступного житла за користування земельними ділянками на рівні плати за землю, встановленої Податковим кодексом України. Тому, законодавством визначено різноманітні джерела фінансування доступного житла. У цьому контексті ВС підкреслив, що оцінка оспорюваних постанов має відбуватися насамперед з урахуванням вищезазначених положень законодавства та Рішення КСУ №7-рп/2009, оскільки саме з посиланням на ст. 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідач прийняв оспорювані розпорядження. Також суд дійшов висновку, що законодавство не містить підстав та повноважень на внесення змін до раніше ухвалених постанов і на цій підставі ухвалив рішення про часткове задоволення касаційної скарги [83].

Однак із твердженням про ефективність обраних Позивачем способів захисту в цьому процесі важко погодитись. Таким чином, Позивач згодом був змушений звернутися з цивільним позовом до Голови КМДА, Департаменту будівництва та житлово-комунального господарства виконавчого органу Київради щодо відшкодування майнових збитків у натурі шляхом передачі йому, як співробітнику ПАТ «Київметробуд» у приватну власність двокімнатної квартири. Зокрема, як установив суд, ПАТ «Київметробуд» надало списки 27 співробітників компанії, з якими укладено інвестиційні житлові договори. Позивач перебував під номером 41 у контрольному списку

працівників компанії, які потребують поліпшення житлових умов, у зв'язку з чим входив до списку осіб, із якими укладено інвестиційні житлові договори. Проте, відмовляючи у задоволенні позову, суд виходив із того, що необхідною підставою для притягнення державного органу чи органу місцевого самоврядування до відповідальності у вигляді відшкодування збитків є факти неправомірних дій чи бездіяльності цього органу чи його посадових осіб чи працівників, наявність шкоди та причинного зв'язку між незаконними діями або бездіяльністю та заподіяною шкодою. Відтак, відсутність хоча б одного з цих елементів виключає цивільну відповідальність за заподіяну шкоду. При цьому суд звернув увагу на те, що Позивач, посилаючись на порушення його права на покращення житлових умов у зв'язку з ухваленням розпорядження виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) № 95 від 26.02.2016 року та № 744 від 26.08.2016 року, не залучав зазначений орган до участі у справі як відповідача, але пред'явив свої вимоги голові КМДА та Департаменту будівництва та житлово-комунального господарства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), не уточнивши, яким чином відповідачі порушили його права у зв'язку з ухваленням цих постанов [167].

У зв'язку із досліджуваним, варто навести додатково такий приклад із судової практики. Так, Позивач, який є військовослужбовцем Збройних Сил України, звернувся до житлової комісії своєї військової частини із заявою-рапортом про постановку на квартирний облік для отримання житла. До розгляду житловою комісією цієї заяви-рапорту, позивач був звільнений з військової служби. Але адміністративний суд поновив його як військовослужбовця. Після цього позивач звернувся до житлової комісії з проханням розглянути вищезгаданий рапорт-заяву. Вона це зробила і відмовила позивачу у реєстрації на квартирній черзі через те, що він не надав необхідні документи. Тому, позивач подав новий рапорт-заяву та звернувся до суду з вимогами визнати незаконними дії його військової частини, яка не зарахувала позивача на військовий облік, а також просив зобов'язати

відповідача провести перевірку первісного рапорту про таке зарахування та відшкодувати йому моральну шкоду. Суд першої інстанції ухвалив рішення про відмову у відкритті провадження у справі. Він вважав, що спір слід розглядати за правилами адміністративного провадження, оскільки він стосується проходження позивачем державної (військової) служби, для якої державою передбачено соціальну гарантію у вигляді права на покращення житлових умов. Апеляційний суд залишив це рішення чинним. ВП ВС, розглядаючи касаційну скаргу позивача, мала вирішити питання, у якій правовій процедурі слід розглядати претензії військовослужбовця. Вона вирішила, що така суперечка стосується юрисдикції адміністративного суду. Однак у зв'язку з юрисдикційним конфліктом, що виник між загальним та адміністративним судами після закриття ними провадження у справах за аналогічними позовами позивача, вона вважала, що для забезпечення доступу позивача до суду розгляд даного спору необхідно продовжити за правилами цивільного процесу. При цьому, ВП ВС висувала, що підсудність адміністративних судів поширюється на справи з публічно-правових спорів, зокрема, про прийом громадян на державну службу, її проходження, звільнення з державної служби, а суперечки щодо оскарження військовослужбовцями рішень, дій чи бездіяльності відомчих житлових (житлово-господарських, контролю за розподілом житла) комісій є спорами про проходження позивачами військової служби як виду публічної служби і такі належать до юрисдикції адміністративних судів [77].

Створення належних умов для функціонування і розвитку суспільства та кожного окремого індивіда є одним із ключових завдань будь-якої держави, яка бажає відповідати статусу правової, соціальної та демократичної форми організації правління. Його виконання вимагає здійснення постійних, системних та послідовних заходів, використання різного роду механізмів та засобів впливу на суспільство, у тому числі правового інструментарію, врахування варіативності об'єктивної реальності, тенденцій до неминучих змін та потреби у швидкому адаптуванні тощо. Квінтесенцією та своєрідною

панацеєю у вирішенні цього завдання слід вважати встановлення загальнообов'язкових правил поведінки, які поширюватимуть свою дію на кожного суб'єкта у межах територіальної юрисдикції держави, змінюватимуться внаслідок розвитку об'єкта їх спрямування та будуть забезпечені заходами владного примусу.

Правові норми, про які ідеться вище, покликані сформулювати чіткі та зрозумілі «правила гри» у суспільстві, урегулювати взаємодію його учасників, тим самим забезпечивши права і свободи людини. Під правовим забезпеченням слід розуміти процес впорядкування суспільних відносин, їх юридичне закріплення, охорону, реалізацію та розвиток, що здійснюється державою за допомогою норм права, законодавчих приписів [60, с. 91].

Погодимось із думкою П. М. Рабіновича про те, що забезпечення прав і свобод людини включає в себе три окремі напрями державної діяльності, а саме:

- сприяння реалізації прав і свобод (шляхом позитивного впливу формування їх загальносоціальних гарантій);
- охорону прав і свобод (шляхом уживання заходів, зокрема юридичних, для профілактики порушень прав і свобод);
- захист прав і свобод людини (відновлення порушення правомірного стану, притягнення порушників до юридичної відповідальності) [165, с. 16-23].

Таким чином, охорона і захист є самостійними елементами діяльності держави, які здійснюються за посередництва правових норм та входять до структури забезпечення прав і свобод людини. Як влучно зазначає Д. В. Швець, у цивілізованому світі охорона інтересів людини та захист її прав повинні набути статусу найважливіших функцій держави та бути забезпеченими єдино-узгодженими діями законодавчої, виконавчої та судової влади [203, с. 15].

Слід відмітити, що у спеціалізованій юридичній літературі питання співвідношення понять «охорона» та «захист» залишається дискусійним та

неодноразово було предметом окремих досліджень [205] та наукових розвідок [38].

С. Я. Вавженчук згрупував наукові підходи із цього питання у декілька груп та виокремив такі:

- ототожнення понять «охорона» і «захист», вживання їх як синонімічних;
- взаємопов'язаність термінів «охорона» та «захист», однак один із досліджуваних термінів входить до складу іншого. При цьому означений підхід не вирізняється єдністю у праворозумінні, оскільки юридичний диспут точиться навколо того, який із термінів за своїм обсягом є ширшим;
- розмежування понять «охорона» і «захист», недопустимість їх уподібнення через різне змістовне наповнення;
- поняття «охорона» і «захист» входять до більш ширшого поняття «правовий захист» або «правова охорона» або «соціальні гарантії прав і свобод людини і громадянина» [10, с. 45-48].

На наше глибоке переконання, найбільш вивіреною є позиція, згідно із якою досліджувані поняття перебувають у прямому зв'язку між собою, а поняття «захист» структурно входить до складу поняття «охорона», охоплюється його змістом.

За таких умов охорону прав слід трактувати як сукупність правових норм, що спрямовані на правове регулювання відносин, запровадження юридичних засобів націлених на деталізацію механізму реалізації суб'єктивного цивільного права, запобігання його порушення та відновлення у разі порушення.

У свою чергу, захист прав розглядається як система правових норм (визначених законом форм та способів), направлених на відновлення порушених або оспорюваних прав та забезпечення інтересів особи щодо права, належного їй на відповідному правовому титулі [61, с. 62]. Він виступає гарантією самого існування права.

Слід зазначити, що часові межі здійснення захисту та охорони не збігаються. Так, захист має місце тоді, коли відбулося порушення прав та/або



законних інтересів, що потребує вжиття практичних заходів. Водночас, охорона передбачає більш масштабну діяльність, на перспективу. При цьому першочергове значення у ній має саме недопущення порушення [8, с. 29].

Судочинство виступає однією із іманентних складових діяльності держави щодо забезпечення прав та законних інтересів фізичних осіб на доступне житло через охорону та захист.

У цьому випадку охорона полягає, зокрема у нормативно-правовому визначенні завдань, функцій, повноважень, системи та порядку функціонування судової влади; гарантуванні права на судових захист; закріпленні та детермінуванні переліку способів захисту порушеного, оспорюваного та/або невизнаного права та/або законного інтересу; порядку реалізації кожного із таких способів захисту на практиці; унормуванні процесуальних аспектів звернення до суду із позовом, його розгляду та вирішення спору судом тощо.

Означене вище створює умови для запобігання порушенням, адже особа, яка має намір протиправно посягнути на права та/або законні інтереси іншої особи, усвідомлюватиме та очікуватиме, що суд може застосувати до неї заходи примусу у тому чи іншому вигляді та відновити порушене право потерпілого, наприклад, шляхом притягнення до кримінальної відповідальності, стягнення заборгованості й штрафних санкцій, зобов'язання виконати обов'язок на користь кредитора і відшкодувати йому збитки та ін.

Як ми з'ясували вище, захист полягає у вчиненні активних дій, спрямованих на відновлення уже порушеного права. Найефективнішим інституційним засобом захисту прав і свобод людини є незалежне правосуддя, яке передбачає реалізацію правозахисної діяльності з вирішення юридичних спорів судами відповідної юрисдикції заснованої на приписах процесуальних законів [46, с. 103, 106].

Нормами статей 8, 55, 124 Конституції України закріплено правові гарантії доступу до правосуддя людини і громадянина [47], а приписами

процесуального законодавства – визначено порядок здійснення судочинства судами.

Беззаперечним є те, що охорона, так і його складова частина – захист, повинні бути забезпечені на достатньо високому рівні в усіх сферах суспільного життя, а особливо у тих, що є соціально вагомими.

Отже, підсумовуючи, зазначимо, що під охороною прав та інтересів фізичних осіб у сфері забезпечення їх доступним житлом треба розуміти законодавчу регламентацію механізму здійснення фізичними особами прав та інтересів з метою одержання «доступного» житла, а під захистом – безпосередньо механізм, що спрямований на попередження чи недопущення порушення житлових прав та інтересів фізичної особи, а також на їх відновлення або відшкодування заподіяної майнової та немайнової шкоди. При цьому, виходячи із проаналізованих прикладів, можемо висувати про необхідність правильного обрання способу захисту порушених, оспорюваних або невизнаних прав чи інтересів з огляду на вимогу щодо їх ефективності. Як видається, беручи до уваги, що основний інтерес позивачів у подібних справах є майновий, зважаючи на широке автономне тлумачення поняття «майна» у практиці ЄСПЛ, доцільно звертатися за захистом відповідних прав та інтересів, з урахуванням конкретних обставин, у порядку цивільного судочинства [184, с. 138].

### **3.2. Захист законних інтересів і прав фізичних осіб на доступне житло**

Законодавчо врегульовано, що доступне житло визначено як збудовані і ті, що будуються за державної підтримки, житлові будинки (комплекси) та квартири [118]. При цьому, згідно з п. 9 постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» [23] визначено категорії осіб, які мають право на таку державну підтримку.

Незважаючи на це, існує необхідність ефективного функціонування механізмів, які забезпечують реалізацію громадянами права на участь у програмах доступного житла. У разі порушення їхніх інтересів таким громадянам має бути гарантований реальний захист. У цьому аспекті ефективний захист може бути забезпечений шляхом вибору, зокрема, відповідних методів та способів судового захисту.

За змістом положень ст. 15, 16 ЦК України, у разі порушення, спору чи невизнання прав та інтересів людини особа має право на їх захист у порядку, визначеному актами цивільного законодавства чи договором [58, с. 161]. При цьому забезпечення рівності захисту всіх власників покладається на державу [210, с. 210].

Відповідно до ч. 2 ст. 16 ЦК способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути: визнання права; визнання правочину недійсним; припинення дії, що порушує право; відновлення становища, що існувало до порушення; примусове виконання обов'язку; зміна правовідносин; припинення правовідносин; відшкодування шкоди та інші способи відшкодування майнової шкоди; відшкодування моральної (немайнової) шкоди; визнання незаконними рішень, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їх посадових та службовців. Проте суд може захистити цивільне право чи інтерес іншим способом, встановленим договором чи законом, або судом у випадках, визначених законом [197].

О. С. Заяць звернула увагу, що протягом останнього часу проблема забезпечення загальної поваги до прав людини перейшли будь-які кордони та набула світоглядне значення для всього світового співтовариства. Власне, існує система міжнародно-правових документів, що містять норми, що стали загальновизнаними принципами. Серед таких документів важливе місце посідають ЄКПЛ та протоколи до неї [36, с. 41]. Своєю чергою, на думку М. З. Вовк, справедливе відшкодування (сатисфакція) у контексті ЄКПЛ – це відшкодування (компенсація) матеріальної та (або) моральної (немайнової)

шкоди, заподіяної фізичним або юридичним особам, а також судових витрат та витрат, які є ЄСПЛ на підставі ст. 41 ЄКПЛ може за необхідності присудити заявнику, якщо вважає, що права такого порушено [11, с. 40].

У наукових джерелах визнавали існування судової, адміністративної та громадської форм захисту прав та інтересів (наприклад, В. І. Тертишніков та Р. В. Тертишніков у дослідженні присвяченому захисту цивільних прав у суді, виданому ще у 1998 році у місті Харкові у видавництві «Консум»). При цьому в літературі виділяють способи захисту залежно від порядку їх застосування: а) способи, які можуть бути застосовані лише судом (визнання договору недійсним на підставах, зазначених у законі; оскарження актів органів державної влади та місцевого самоврядування); б) способи універсального застосування судом та державними органами або органами місцевого самоврядування, які забезпечують захист прав та інтересів суб'єктів, у випадках, передбачених законом; в) способи застосування правовідносин стороною самостійно або за допомогою суду (отримання неустойки, розірвання договору тощо); г) способи, які уповноважена особа має право використовувати без звернення до суду шляхом впливу на поведінку правопорушника або його майнові активи (притримання, самозахист тощо); д) способи, змістом яких є дії уповноваженої особи за односторонніми заходами впливу на боржника, які здійснюються без звернення до суду та без участі суду (наприклад, відмова у продовженні договору в майбутньому) [72, с. 60-61].

КСУ у рішенні від 20.12.2019 року у справі № 1-26/2018(2572/17) пояснив, що з аналізу положень другої пропозиції ч. 1, ч. 2 ст. 47 Конституції України випливає, що право на житло може бути реалізовано шляхом будівництва житла, придбання його у власність або здачі в оренду, а громадянами, які потребують соціального захисту можуть отримати соціальне житло від держави або органів місцевого самоврядування безкоштовно або за доступну для них плату відповідно до законодавства. На підставі викладеного КСУ наголосив, що Конституція України встановлює, зокрема, у ст. 47, різні

способи реалізації права на житло та не пов'язує можливість реалізації цього права з постійним проживанням особи у тому чи іншому населеному пункті (з місцем проживання). Наприклад, одним із способів реалізації конституційного права на житло є його будівництво (або участь у будівництві), що може бути забезпечене, зокрема шляхом вступу суб'єктів цього права в житлово-будівельні кооперативи [172].

Як зауважив О. О. Кот, доктрина цивільного права, а особливо правозастосовна практика, не виключають поділ способів захисту на загальні та спеціальні. Більше того, в окремих випадках наголошується на пріоритетному значенні спеціальних способів захисту для відновлення тих чи інших суб'єктивних прав [53, с. 92].

Як правильно зазначено у Рішенні Господарського суду Івано-Франківської області у справі № 909/1094/21 від 20.01.2022 року, вимога про захист цивільного права має відповідати змісту порушеного права та характеру правопорушення, забезпечити відновлення порушеного права, а у разі неможливості такого поновлення – гарантувати особі можливість одержання відповідної компенсації. При цьому суд може захистити цивільне право чи інтерес іншим способом, встановленим договором чи законом. Застосування конкретного способу цивільно-правового захисту залежить від змісту суб'єктивного права, захисту якого домагалася особа, і від характеру його порушення. Суд зобов'язаний з'ясувати характер спірних правовідносин (предмет та підстави позову), наявність/відсутність порушеного права чи інтересу та можливість його відновлення/захисту в обраному порядку [84].

Отже, способи захисту прав фізичних осіб на доступне житло: а) мають забезпечувати поновлення цього права у випадку порушення чи отримання відшкодування у разі неможливості такого поновлення; б) повинні відповідати критерію ефективності; в) залежать від конкретних способів реалізації права на доступне житло [183, с. 195].

Наприклад, у разі невиконання боржником обов'язку передати кредитору річ, визначену індивідуальними ознаками, у володіння чи користування,

кредитор має право вимагати цю річ від боржника та вимагати її передачі відповідно до умов зобов'язання. Кредитор втрачає право вимагати від боржника річ, визначену індивідуальними ознаками, якщо ця річ уже передана третій особі у володіння чи користування. Якщо річ, визначена індивідуальними ознаками, ще не передана, переважне право на її отримання має кредитор, обов'язок якого виник раніше, а за неможливості її визначення – кредитор, який першим пред'явив позов (ст. 620 ЦК України). Так, стаття 620 ЦК України визначає правові наслідки невиконання боржником обов'язку передати кредитору річ, визначену за індивідуальними ознаками, та містить часткове регулювання такого способу захисту, як примусове виконання зобов'язання в натурі (ст. 5 ч. 2 ст. 16 ЦК України) у зв'язку з невиконанням обов'язку щодо передачі речі, визначеної індивідуальними ознаками. Можливість примусового виконання обов'язку боржника передати кредитору річ, визначену індивідуальними особливостями, як наслідок, пред'явлення такого позову пов'язані з невиконанням боржником свого обов'язку, тобто з невиконанням боржником свого обов'язку. порушення зобов'язання. Вимога про примусове виконання обов'язку з передачі речі, яка визначається індивідуальними ознаками, відноситься до обов'язкових правових засобів захисту і не може поєднуватися з матеріальними правовими способами. Вимога кредитора про передачу йому індивідуально певної речі може бути звернена лише до боржника, що підтверджує її обов'язкову (споріднену) спрямованість. Навпаки, для вимог на підставі статті 387 ЦК України характерна можливість пред'явлення їх будь-якій іншій особі, яка не перебуває у правовідносинах із власником, що показує їх абсолютний характер. Оскільки підставою пред'явлення позову про передачу речі, визначеної індивідуальними ознаками є порушення зобов'язання, таку юридичну конструкцію слід відрізняти від віндикаційного позову, підставою якого буде порушення права власності. Також, у правових джерелах вказують, що можливість примусового виконання зобов'язання боржника передати річ, яка визначається індивідуальними особливостями, існує лише щодо зобов'язання,

що виникло на підставі консенсуального договору (тобто договору, який вважається укладеним з моменту, коли сторони досягли згоди щодо його істотних умов). Якщо договір реальний (тобто вважається укладеним з моменту передачі речі), неможливо вимагати примусового виконання зобов'язання щодо передачі речі, що визначається індивідуальними особливостями, оскільки такого зобов'язання ще не існує, і передача речі свідчить лише про укладення договору [192].

Водночас перелік способів захисту цивільних прав у ЦК України розширений, але не є вичерпним, тому суд має в окремих випадках захищати цивільні права чи інтереси в інший адекватний спосіб, встановлений законом чи договором [179, с. 353].

Важливого значення сьогодні набуває проблематика, пов'язана із захистом прав та законних інтересів фізичних осіб у сфері доступного житла, у тому числі шляхом належного відправлення правосуддя. Такий стан справ обумовлений насамперед об'єктивними факторами – агресією Російської Федерації на території України, що завдає значних збитків та руйнувань житловому фонду, починаючи з 2014 року; внутрішньою міграцією; значним зниженням рівня платоспроможності та доходів пересічного українця, а особливо внутрішньо переміщених осіб тощо.

Варто зауважити, що гостра потреба населення у доступному житлі не є новим викликом для нашої держави. Ще під час світової фінансово-економічної кризи 2008 року Україною було мобілізовано наявний владно-управлінський ресурс задля забезпечення вирішення проблеми, зокрема прийнято ряд нормативно-правових актів у цій сфері, затверджено програми і концепції подолання кризи, забезпечено фінансування будівництва доступного житла тощо.

Захист прав фізичних осіб на доступне житло здійснюється у загальному порядку, який передбачений чинним процесуальним законодавством. Однак, при вирішенні спорів суди повинні враховувати специфіку правовідносин у цій сфері та застосовувати норми спеціального законодавства, чинного на

момент виникнення спору. Наприклад, Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» (надалі – Закон №800-VI), постанов Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» №819 від 10.10.2018 р., «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» №343 від 25.04.2012 р. та ін.

Правильна кваліфікація юридичного спору як такого, що виник у сфері забезпечення громадян доступним житлом, та послідовне правозастосування дозволяє суду вирішити юридичний конфлікт, тим самим забезпечивши правосуддя і ефективний захист порушених, невизнаних або оспорюваних прав та/або законних інтересів фізичних осіб. У протилежному випадку, говорити про досягнення завдань національного судочинства не доводиться.

У цьому контексті звернімося до актуальної практики ВС, який у своїй постанові від 23.05.2023 у справі №826/10801/17 досліджував питання наявності у внутрішньо переміщеної особи, яка через проведення антитерористичної операції на сході України переїхала для тимчасового проживання на територію Київської області та на підставі договору купівлі-продажу майнових прав придбала там квартиру, права на отримання компенсації частини вартості вказаної квартири. У цій справі відмова уповноважених органів у виділенні державної підтримки стала підставою для звернення до суду із позовом.

Суди першої та апеляційної інстанцій дійшли висновку, що позовні вимоги задоволенню не підлягають, адже на час звернення до органів державної влади із заявами про виплату компенсації Порядок забезпечення громадян доступним житлом, затв. постановою Кабінету Міністрів України №140 від 11.02.2009 р. (в редакції від 11.05.2011 р.), не передбачав процедури надання такої компенсації внутрішньо переміщеним особам. Крім цього, позивач позбавлений права на державну підтримку, оскільки є власником нерухомого майна, що розташоване не на тимчасово окупованій території.



Суд касаційної інстанції погодився із судами нижчих інстанції щодо необхідності відмовити у задоволенні позову, однак наголосив, що мотиви прийняття судових рішень є неправильними. На підставі аналізу норм спеціалізованого законодавства ВС виснував, що надання державної підтримки внутрішньо переміщеним особам є можливим за умови дотримання декількох обов'язкових умов: 1) будівництво (придбання) житла здійснювалось на підставі відповідного договору доступного житла; 2) стороною цих договорів є громадяни, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства.

Оскільки у цій справі не було доведено, що придбана квартира зводилась за рахунок державних коштів, то вона не відповідає законодавчій дефініції доступного житла, а тому у задоволенні позову слід відмовити у зв'язку із відсутністю підстав для надання державної підтримки [92].

Отже, ВС фактично констатував, що спірні правовідносини не виникли у сфері придбання доступного житла, а норми відповідного законодавства щодо надання державної підтримки не можуть бути застосовані для захисту права позивача.

Не менш важливим для поновлення порушеного права є правильне визначення відповідача та способу захисту у спорах, що стосуються виконання зобов'язань у сфері забезпечення доступним житлом. Такий висновок впливає із аналізу судових справ №760/12449/16-ц та №332/4684/19 [86]. Зокрема, у межах справи №760/12449/16-ц розглядалися позовні вимоги фізичної особи до Іпотечного центру у м. Києві та Київській області Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (надалі також – Іпотечний центр) про стягнення пені та компенсації збитків за невиконання грошового зобов'язання. Підставами заявленого позову було порушення забудовником зобов'язань щодо зведення об'єкта фінансування та введення будинку в експлуатацію. Позивач вважав, що оскільки забудовник був допущений до спірних

правовідносин Іпотечним центром, то саме із нього слід стягнути пеню та збитки за невиконання грошового зобов'язання.

Надаючи оцінку заявленим позовним вимогам, а також доказам поданим на їх підтвердження, суди першої та апеляційної інстанції, з якими погодився ВС, дійшли висновку про відсутність підстав для задоволення позову, оскільки під час розгляду справи не встановлено факту порушення договірних зобов'язань та прав позивача саме Іпотечним центром.

Поряд із таким висновком, суди все ж встановили факт порушення забудовником строків введення об'єкта будівництва в експлуатацію [88].

Зважаючи на підстави і предмет позову, а також враховуючи, що його було пред'явлено тільки до Іпотечного центру, а забудовник брав участь у справі у процесуальному статусі третьої особи, правові підстави для стягнення заявлених до стягнення сум із останнього були відсутні.

Ми переконані, що у проаналізованому випадку позивач зміг би поновити порушене право, однак за умови обрання правильного способу захисту та визначення відповідачем забудовника. Так, згідно із встановленими обставинами справи №760/12449/16-ц, позивач уклав із забудовником договір відчуження майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва житлового призначення, який в частині грошового зобов'язання було виконано у повному обсязі, однак порушено в частині завершення будівництва у встановлений строк.

Таким чином, покупець, як сторона договору, міг би звернутись до суду із позовом про розірвання договору через істотне порушення його умов контрагентом на підставі частини 2 статті 561 ЦК України та про повернення отриманих забудовником грошових коштів як безпідставно збережених на підставі пункту 3 частини 3 статті 1212 ЦК України [197]. При цьому, Н. П. Шама, проаналізувавши норми цивільного законодавства щодо розірвання договору, вказує на непослідовність законодавця у цьому питанні, оскільки не завжди можна чітко визначити, який спосіб захисту мається на

увазі – розірвання договору в судовому порядку чи відмова, оскільки вони позначаються одним і тим же терміном – «розірвання договору» [202, с. 227].

Принагідно зауважимо, що умовою повернення грошових коштів згідно із положеннями глави 83 ЦК України є виконання зобов'язання лише однією із сторін. Виконання такого зобов'язання обома сторонами позбавляє права вимагати повернення того, що було виконано до моменту розірвання договору [79].

Важливим є також і те, що покупець матиме право вимагати повернення лише тієї суми, яка є пропорційною його частці внесених грошових коштів, без урахування суми державної підтримки. У цьому випадку обмеження пов'язане із тим, що грошові кошти надані в якості державної підтримки мають цільове призначення – фінансування будівництва (придбання) доступного житла, її розпорядником виступає уповноважений державою орган, а тому фізична особа, яка реалізує своє право на отримання житла, не матиме підстав для отримання у власність відповідних грошових коштів.

Вказане відповідає правовим висновкам ВС, викладеним у постанові від 06.06.2018 р. у справі №308/7377/16-ц [85].

Серед способів захисту прав покупця у аналізованому випадку виокремимо також можливість пред'явлення позову про стягнення штрафних санкцій, однак за умови, що у договорі сторонами погоджено відповідальність забудовника за порушення своїх зобов'язань, наприклад, у вигляді штрафу, пені та ін.

Неправильне обрання зобов'язаної сторони є непоодиноким випадком на практиці. Наприклад, у межах справи №344/6565/19 фізична особа звернулась із позовом до міської ради та її виконавчого комітету про зобов'язання надати довідку про перебування на квартирному обліку, довідку про право на участь в програмі «Доступне житло» та внести її в реєстр осіб, які мають право на участь у відповідній програмі.

Суд відмовив у задоволенні позовних вимог, оскільки позивач був проінформований про те, що виконавцем програми із придбання доступного

житла визначено відповідне регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», а необхідну довідку про перебування на квартирному обліку можна отримати за окремою заявою у Центрі надання адміністративних послуг. Крім цього, відповідальним за ведення єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, та надання довідки про включення до цього реєстру є департамент місцевої державної адміністрації [171].

Крім цього, у справі №761/9732/19 касаційний суд виснував, що фізична особа, яка хотіла брати участь у програмі із забезпечення громадян доступним житлом, помилково заявила позовні вимоги про відшкодування шкоди в натурі шляхом передачі у приватну власність квартири до посадової особи місцевої державної адміністрації. Спир у цій справі виник із органом виконавчої влади на місці, який є самостійною юридичною особою та суб'єктом у цивільних правовідносинах, а тому саме він має бути відповідачем у справі [89].

Згадана вище справа цікава також в контексті обрання правильного способу захисту. Так, ВС звернув увагу на можливість захисту права особи лише у разі, якщо обраний нею спосіб захисту не порушуватиме прав інших осіб та узгоджуватиметься із вимогами чинного закону.

Позивач вважав, що внаслідок прийняття оскаржуваних розпоряджень його право на отримання доступного житла було протиправно обмежене, а тому вимагав надати йому відшкодування у вигляді квартири. Разом з цим, він не врахував, що надання квартири особі, яка потребує поліпшення житлових умов, можливе лише в порядку черговості, а виділення квартири у заявлений спосіб не узгоджується з вимогами житлового законодавства і може призвести до порушення прав інших осіб, які перебувають у черзі та потребують поліпшення житлових умов [89].

Таким чином, при зверненні до суду із позовом необхідно враховувати особливості досліджуваних правовідносин, зважати на фактичні обставини

справи та правильно визначати особу, дії, рішення чи бездіяльність якої призвели до порушення права та/або законного інтересу.

Будь-який юридичний спір між учасниками суспільних відносин потребує вирішення згідно із законодавчими нормами, які повинні відповідати принципу юридичної визначеності. Останній є одним із фундаментальних аспектів верховенства права [169] та охоплює принцип якості закону. Відповідно до усталеної практики ЄСПЛ якісним є закон, який характеризується:

- доступністю для будь-якої особи, тобто надає можливість керуватись вказівками, які є адекватними обставинам правових норм, застосованих до відповідного випадку;

- достатньою чіткістю та передбачуваністю щодо його наслідків, тобто він дозволяє особі скерувати свою поведінку та до розумної міри передбачити, наслідки, які може спричинити та чи інша дія. Закон повинен бути в змозі «йти в ногу» зі змінними обставинами [217; 218].

У національній практиці доволі часто виникають проблеми, пов'язані із тлумаченням конкретної правової норми. Різноманітність підходу у праворозумінні, як правило, пов'язана із невідповідністю українського закону вимогам щодо якості, зокрема через недосконалість законодавчої техніки, прогалини у нормативному регулюванні. Усе це зумовлює виникнення юридичних спорів, вирішення яких покладається на органи судочинства.

Наприклад, у законі закріплені гарантії дотримання права фізичних осіб на отримання у власність доступного житла. Так, на випадок існування загрози або встановлення факту неспроможності забудовника продовжувати здійснювати будівництво, для якого залучались кошти фізичних осіб, виконавчі органи місцевого самоврядування наділені власними повноваженнями організувати роботи, пов'язані із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків (підпункт 11 пункту «а» частини першої статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (надалі також – Закон №280/97-ВР)) [140]. Окрім цього, місцеві

органи виконавчої влади управлені здійснювати контроль за будівництвом та прийняттям в експлуатацію об'єктів доступного житла (частина 8 статті 4 Закону №800-VI) [118], а також за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків (пункт 14 статті 16 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» (надалі також – Закон №586-XIV)) [141].

В силу відсутності більшої деталізації, вказані вище гарантії можуть взагалі нівелюватися на практиці, а наділені спеціальними повноваженнями органи обмежуватись вчиненням загальних (формальних) дій, які хоча й свідчать про виконання норм закону, однак не завжди призводять до досягнення потрібного результату – забезпечення фізичних осіб доступним житлом.

Для наочного розуміння викладеного вище, звернімось до постанов ВС у справі №826/14682/16 [93] та Третього апеляційного адміністративного суду у справі №280/7056/21 [102]. У межах цих справ розглядалися позовні вимоги Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» про визнання протиправною бездіяльності та зобов'язання виконавчих органів місцевого самоврядування організувати роботу, пов'язану із завершенням будівництва. Слід зауважити, що особи, які бажали придбати квартиру у недобудованому об'єкті, брали участь у справах у статусі третіх осіб, адже судові рішення впливали на їх право на отримання доступного житла. Підставою заявлених позовних вимог стала протиправна, на думку позивачів, бездіяльність відповідачів щодо виконання покладеного на них повноваження, визначеного підпунктом 11 пункту «а» частини першої статті 31 Закону №280/97-ВР. Позиція відповідачів полягала, зокрема у тому, що права позивача не порушені, адже ними вчиняються дії пов'язані із завершенням будівництва, а позов є необґрунтованим, оскільки жодним актом законодавства не визначено

механізму реалізації означеного вище повноваження, не деталізовано, які саме дії слід здійснити задля його виконання.

Проаналізувавши зміст судових рішень, нами з'ясовано, що причиною виникнення спору стало нерозуміння сторонами механізму реалізації повноваження, передбаченого Законом №280/97-ВР.

Досліджуючи це питання, ВС констатував, що Україна є правовою державою, на території якої діє принцип верховенства права, а тому неврегульованих правом суспільних відносин бути не може. Компетентні органи зобов'язані належним чином здійснювати свої повноваження, працювати ефективно та не можуть відмовлятися від виконання юридично обов'язкових дій тільки тому, що вони не підкріплені чітко зафіксованою у законодавстві процедурою їх реалізації. При цьому таке виконання не повинно бути поверхневим та мати декларативний характер.

У свою чергу, апеляційний суд погодився із відповідачем щодо неврегулювання законами України способу організації робіт, пов'язаних із завершенням будівництва. Між тим, він визначив згадане повноваження як дискреційне і перелічив загальні засади його виконання, серед яких, безсторонність, добросовісність, розсудливість, пропорційність, урахування права особи на участь у процесі прийняття рішення, своєчасність (розумність строку) та ін.

З огляду на це, а також на фактичні обставини, результати вирішення спору були діаметрально протилежними. ВС констатував протиправну бездіяльність компетентного органу, встановивши, що проведені листування з правоохоронними та контролюючими органами щодо проведення перевірки фінансово-господарської діяльності забудовника, проведення нарад, засідань, зустрічей не були ефективними, не призвели до реальних і юридично значимих наслідків та жодним чином не вирішили ситуацію із завершенням будівництва. Важливо зазначити, що такі висновки базуються на тому, що суди попередніх інстанцій встановили виконання відповідачем більшості із перелічених дій до дати звернення позивача із листом щодо організації роботи,

пов'язаної із завершенням будівництва, та недоведеності реалізації будь-яких інших повноважень на виконання організаційних робіт, зокрема передбачених підпунктом 1 пункту «а» частини 1 статті 27 Закону №280/97-ВР. Суд апеляційної інстанції, навпаки, встановив відсутність підстав для задоволення позову. На його думку, позивач не обґрунтував, які саме дії мав вчинити відповідач, для того щоб вирішення проблемного питання було достатнім, та щоб це призвело до бажаного результату. Натомість, відповідач довів, що він вчиняв певні дії на виконання повноваження, передбаченого Законом №280/97-ВР, зокрема створив робочу групу з організації роботи, пов'язану із завершенням будівництва, неодноразово проводив засідання такої групи, зобов'язував забудовника надати оновлену інформацію щодо ступеня готовності, суми, необхідної для завершення будівництва, кількості непроданих квартир, пропонував надати пропозиції щодо вирішення питання, експертні висновки вартості будівництва об'єктів, підготувати та надати робочій групі план та графік добудови об'єктів, створив юридичний блок для здійснення супроводу з організації роботи. Вказане слугувало підставою для відхилення посилань суду першої інстанції на постанову ВС від 31.07.2020 р. у справі №826/14682/16.

У контексті цього дослідження варто зазначити, що суд першої інстанції, який задовольнив позов у справі №280/7056/21 та з яким не погодилась апеляційна інстанція, вважав, що організація роботи, пов'язана із завершенням будівництва, включає у себе розроблення планів, порядків та алгоритмів, встановлення обмежень та приписів, що спрямовані на вирішення проблемних питань. Підсумовуючи, можемо дійти висновку, що однозначної відповіді щодо способу виконання норми не можуть надати не лише сторони. Її трактування у взаємозв'язку з фактичними обставинами справи породжує неоднакове правозастосування також і судами (як от у справі №280/7056/21).

Підхід до визначення загальних засад виконання норми видається цілком прийнятним в умовах невідповідності закону вимогам щодо якості. Вихідні положення дозволяють всесторонньо оцінити надані докази та, як наслідок,



визнати встановленою або ж навпаки обставину, на яку посилається сторона як на підставу своїх вимог або заперечень. Разом з цим, ми вважаємо, що рівень суддівського розсуду у цьому питанні є доволі високим. За таких умов, питання дієвості закріпленої гарантії для покупців доступного житла стає риторичним, адже для того, щоб отримати сприяння від компетентних органів, які в силу відсутності чіткого механізму не реалізують надані їм повноваження, потрібно звернутись до суду, який, у свою чергу, не обов'язково встановить наявність підстав для захисту права.

Проблематика полягає, серед іншого, і у тому, чи потрібно пов'язувати виконання повноваження із досягненням конкретного результату; чи достатньо компетентному органу обмежитись вчиненням певних дій без досягнення кінцевої мети; якщо так, то які дії необхідно вчинити, щоб вони вважалися достатніми та свідчили про ефективну роботу повноважного органу? Частково відповіді на ці запитання викладені у постановах Верховного Суду від 16.11.2022 р. у справі №280/3841/21 [95] та від 24.01.2023 р. у справі №420/7138/19 [96], обставини яких є подібними обставинам викладених вище справ. Так, Закон №280/97-ВР не визначає обов'язку та повноважень виконавчого органу місцевого самоврядування добудовувати об'єкти незавершеного будівництва за кошти місцевого бюджету, як і не конкретизує, які дії підпадають під визначення «організація роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків». Застосування підпункту 11 пункту «а» частини першої статті 31 Закону №280/97-ВР передбачає з'ясування у кожному конкретному випадку дії, які були вчинені компетентним органом задля виконання наведеного положення закону, оскільки чіткого нормативно-правового порядку, який закріплює механізм, конкретні повноваження та порядок вчинення органом місцевого самоврядування відповідних дій, не передбачено.

Проблеми права власності на об'єкт незавершеного будівництва у практиці судів України доцільно розглядати через призму двох позицій: по-перше, це проблеми правового регулювання та правозастосування у сфері

реалізації права власності на об'єкт незавершеного будівництва з метою формування єдиних підходів до судової практики; по-друге, це проблеми, пов'язані безпосередньо з розглядом позовів щодо захисту права власності на об'єкт незавершеного будівництва в судах України [62, с. 191].

Принагідно зауважимо, що питання реалізації компетентними органами повноваження щодо здійснення контролю за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками також залишається відкритим. У вищезгаданих постановках, серед іншого, міститься констатація відсутності такого порядку на нормативному рівні.

Викладене вище обумовлює доцільність удосконалення чинного законодавства у сфері придбання доступного житла із дотриманням при цьому вимог щодо якості закону. Щодо останньої зазначимо, що рівень точності, який вимагається від національного законодавства, значною мірою залежить від змісту правового акта, сфери, на яку він спрямований, а також від кількості та статусу тих, для кого він призначений. При цьому національний закон в жодному разі не може передбачити усіх випадків із практики [216].

Оскільки повноваження організувати роботи, пов'язані із завершенням будівництва визначені у спеціальному нормативно-правовому акті, який визначає засади діяльності, правового статусу, відповідальності органів місцевого самоврядування та їх посадових осіб в Україні, наявне у ньому формулювання загалом відповідає цілям і сфері, яку він покликаний врегулювати. Отже, деталізація змісту відповідного повноваження у Законі №280/97-ВР не вимагається.

Водночас, ми переконанні, що припис підпункту 11 пункту «а» частини першої статті 31 Закону №280/97-ВР слід викласти з більшою точністю у спеціальному законі, що стосуватиметься прав громадян на доступне житло. При цьому потрібно достатньо чітко вказати обсяг юридичного розсуду, наданого компетентним органам, і спосіб його здійснення [215].

Цілком логічно окремо закріплювати норми, що регулюють суспільні відносини із яскраво вираженою специфікою, замість нагромадження ними

інших правових актів. Завдяки цьому вдасться гарантувати дотримання прав соціально вразливих верств населення на гарантоване Конституцією України право на житло, зокрема попередити виникнення спорів, що ґрунтуються на нерозумінні змісту проаналізованого крізь призму судової практики повноваження виконавчих органів місцевого самоврядування.

Ми солідарні із думкою К. С. Борисової, яка наголошує на необхідності прийняття Закону України «Про забезпечення доступним житлом в Україні», в якому будуть урегульовані усі питання, пов'язані із забезпеченням громадян доступним житлом [6, с. 14-15]. Саме прийняття цього закону слід пов'язувати із підвищенням рівня юридичної визначеності національного законодавства.

Серед широкого спектру гарантій дотримання прав та законних інтересів покупців житла, що збудоване або будується за рахунок державної підтримки, окремої уваги заслуговує передбачена Законом №800-VI можливість здешевлення вартості будівництва. Умови для її забезпечення створюються, зокрема за допомогою зменшення податкового навантаження на громадян через поширення механізму податкового кредиту на видатки, понесені ними для будівництва (придбання) відповідного житла (частина 11 статті 4 Закону №800-VI) [118]. Підстави і порядок зменшення податкового навантаження, встановлюються Податковим кодексом України. Згаданий нормативний акт визначає право фізичних осіб на отримання податкової знижки, до складу якої дозволяється включати суми витрат на сплату видатків на будівництво (придбання) доступного житла, визначеного законом, у тому числі на погашення пільгового іпотечного житлового кредиту, наданого на такі цілі, та процентів за ним (підпункт 166.3.8 пункту 166.3 статті 166 Податкового кодексу України) [74].

За результатами аналізу змісту процитованої вище норми, а також вивчення практики її застосування, зокрема у справах №826/18440/14 [94], №802/4561/13-а [97], №826/6520/15 [100], №826/3507/15 [98], №808/3657/14 [91], №826/15958/14 [99], нами встановлено, що реалізація права на отримання податкової знижки передбачає попереднє понесення платником податків

витрат на будівництво (придбання) доступного житла. Наприклад, особа набула у власність квартиру (будинок) за однією із державних програм щодо забезпечення громадян доступним житлом та виконала свій обов'язок щодо сплати вартості об'єкта нерухомості. Право скористатись податковою знижкою виникає у платника після закінчення звітного податкового року та подання податкової декларації за минулий календарний рік. Остання є умовою для здійснення повернення надміру сплаченої суми грошового зобов'язання та підставою для підготовки висновку про повернення з відповідного бюджету коштів у вигляді податкової знижки. При цьому включити фактично понесені витрати до податкової знижки можливо лише за умови надання документальних доказів.

Щодо формулювання «видатки на будівництво (придбання) доступного житла», то воно включає будь-які витрати, пов'язані із придбанням (будівництвом) доступного житла, у тому числі суми пільгового іпотечного кредиту та відсотки за ним, суму обов'язкового першого внеску на будівництво чи придбання житла. На практиці, право платників податків на отримання податкової знижки на підставі підпункту 166.3.8 пункту 166.3 статті 166 Податкового кодексу України часто зазнає обмежень зі сторони податкових органів, що проявляється у протиправній бездіяльності – невключення суми витрат пов'язаних зі сплатою видатків на будівництво доступного житла до податкової знижки, прийнятті податкових-повідомлень рішень, якими визначаються грошові зобов'язання платника з податку на доходи фізичних осіб, тощо. Посягання на це право невідворотно призводить до порушення гарантованого фізичній особі права на здешевлення вартості придбання (будівництва) доступного житла.

Звернення до суду у таких випадках забезпечує поновлення порушеного права та/або законного інтересу. Однак, слід зважати, що для досягнення бажаного результату потрібно дотриматися усіх викладених вище умов застосування норми податкового законодавства. У протилежному випадку, позовні вимоги будуть визнані безпідставними, а у їх задоволенні суд

відмовить. Підстави виникнення спорів у досліджених нами справах вказують на те, що державні податкові органи не розмежують право платника податків на отримання податкової знижки під час користування ним іпотечним житловим кредитом, яке передбачене підпунктом 166.3.1 пункту 166.3 статті 166 Податкового кодексу України, та пільговим іпотечним житловим кредитом, яке визначене підпунктом 166.3.8 пункту 166.3 статті 166 Податкового кодексу України. Суди звертають увагу на те, що Податковий кодекс України розрізняє витрати платника на сплату частини суми процентів за користування іпотечним житловим кредитом, та витрати платника (у тому числі на погашення іпотечного житлового кредиту), понесені ним на придбання (будівництво) житла у рамках реалізації державної програми із забезпечення громадян доступним житлом. В основу диференціації закладено характер правовідносин, а саме, чи пов'язаний спір із придбанням фізичною особою доступного житла. Так, у справі №826/18440/14 суди встановили, що позивач придбавав житло за державною програмою «Здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» в рамках постанови Кабінету Міністрів України №343 від 25.04.2012 р., а тому застосуванню підлягає саме норма підпункту 166.3.8 пункту 166.3 статті 166 Податкового кодексу України. При цьому у матеріалах справи були наявні докази декларування позивачем у встановлений строк права на отримання податкової знижки, понесення витрат на придбання доступного житла, а також надання контролюючому органу підтверджуючих документів щодо витрат, які включаються до знижки. Зважаючи на це, позовну вимогу фізичної особи до державної податкової інспекції про визнання протиправними дій щодо невключення суми витрат понесених зі сплатою видатків на будівництво доступного житла до податкової знижки було задоволено у повному обсязі [101].

Особливістю реалізації права на включення до податкової знижки витрат на будівництво (придбання) доступного житла є також і те, що до нього не

застосовується вимога пункту 175.1. статті 175 Податкового кодексу України про обов'язкову наявність відмітки про реєстрацію платника податку за місцезнаходженням житла, яке будується чи купується за рахунок іпотечного житлового кредиту та визначене ним як основне місце проживання [74]. Відповідні висновки викладені у постанові Вищого адміністративного суду України від 08.10.2014 р. у справі №802/4561/13-а [97].

Окремої уваги заслуговують також наступні правові висновки ВС, які стосуються досліджуваних відносин: кошти, отримані позивачем у порядку надання державної підтримки, є коштами, право на які мають усі члени сім'ї позивача, оскільки, вона розраховується, виходячи із кількості членів сім'ї, яка претендує на поліпшення житлових умов [87]; за своєю правовою природою договір про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла є цивільно-правовою угодою. Зважаючи на це, а також враховуючи, що наслідки дій Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву стосовно внесення односторонніх змін до згаданого договору врегульовано цивільним законодавством, то позовні вимоги про визнання відповідних дій протиправними, зобов'язання повернути державну підтримку і виконати умови договору не можуть розглядатися в порядку адміністративного судочинства [90].

Підсумовуючи, зазначимо, що українське законодавство у сфері забезпечення громадян доступним житлом потребує удосконалення. На це вказує кількість та зміст спорів, що розглядалися національними судовими органами. Беззаперечним є те, що створення правової системи, яка повністю виключає існування будь-яких спорів є непосильним та практично недосяжним завданням. Відтак, ми переконані, що реформування повинне бути націленим на те, щоб існуючі правові засоби і юридичні механізми на достатньому рівні забезпечували конституційне право кожної особи на житло, а особливо тих, що є соціально вразливими та потребують особливої уваги зі сторони держави.

### **Висновки до Розділу 3.**

1. Конституція України гарантує кожному право на житло, а перед державою стоїть завдання створити умови, за яких кожен зможе збудувати, придбати чи орендувати житло. Не менш важливі гарантії встановлені спеціальними законодавчими актами щодо забезпечення права на доступне житло для відповідних категорій осіб.

2. Поняття «захист» структурно входить до складу поняття «охорона», охоплюється його змістом. За таких умов охорону прав слід трактувати як сукупність правових норм, що спрямовані на правове регулювання відносин, запровадження юридичних засобів націлених на деталізацію механізму реалізації суб'єктивного цивільного права, запобігання його порушення та відновлення у разі порушення.

3. У контексті реалізації фізичними особами права на «доступне» житло та забезпеченні їх цим житлом, під охороною треба розуміти законодавчу регламентацію механізму здійснення фізичними особами прав та інтересів з метою одержання «доступного» житла, а під захистом – безпосередньо механізм, що спрямований на попередження чи недопущення порушення житлових прав та інтересів фізичної особи, а також на їх відновлення або відшкодування заподіяної майнової та немайнової шкоди.

4. Способи захисту прав фізичних осіб на доступне житло: а) мають забезпечувати поновлення цього права у випадку порушення чи отримання відшкодування у разі неможливості такого поновлення; б) повинні відповідати критерію ефективності; в) залежать від конкретних способів реалізації права на доступне житло. Перелік способів захисту цивільних прав у ЦК України розширений, але не є вичерпним, тому суд має в окремих випадках захищати цивільні права чи інтереси в інший адекватний спосіб, встановлений законом чи договором.

5. Захист прав фізичних осіб на доступне житло здійснюється у загальному порядку, який передбачений чинним процесуальним законодавством. Однак, при вирішенні спорів суди повинні враховувати специфіку правовідносин у цій сфері та застосовувати норми спеціального законодавства, чинного на момент виникнення спору.

6. Умовою повернення грошових коштів згідно із положеннями глави 83 ЦК України є виконання зобов'язання лише однією із сторін. Виконання такого зобов'язання обома сторонами позбавляє права вимагати повернення того, що було виконано до моменту розірвання договору. Важливим є також і те, що покупець «доступного житла» матиме право вимагати повернення лише тієї суми, яка є пропорційною його частці внесених грошових коштів, без урахування суми державної підтримки. У цьому випадку обмеження пов'язане із тим, що грошові кошти надані в якості державної підтримки мають цільове призначення – фінансування будівництва (придбання) доступного житла, її розпорядником виступає уповноважений державою орган, а тому фізична особа, яка реалізує своє право на отримання житла, не матиме підстав для отримання у власність відповідних грошових коштів.

7. Підхід до визначення загальних засад виконання норми видається цілком прийнятним в умовах невідповідності закону вимогам щодо якості. Вихідні положення дозволяють всесторонньо оцінити надані докази та, як наслідок, визнати встановленою або ж навпаки обставину, на яку посилається сторона як на підставу своїх вимог або заперечень. Разом з цим, ми вважаємо, що рівень розсуду у цьому питанні є доволі високим. За таких умов, питання дієвості закріпленої гарантії для покупців доступного житла стає риторичним, адже для того, щоб отримати сприяння від компетентних органів, які в силу відсутності чіткого механізму не реалізують надані їм повноваження, потрібно звернутись до суду, який, у свою чергу, не обов'язково встановить наявність підстав для захисту права.

8. Цілком логічно окремо закріплювати норми, що регулюють суспільні відносини із яскраво вираженою специфікою, замість нагромадження ними



інших правових актів. Завдяки цьому вдасться гарантувати дотримання прав соціально вразливих верств населення на гарантоване Конституцією України право на житло, зокрема попередити виникнення спорів, що ґрунтуються на нерозумінні змісту проаналізованого крізь призму судової практики повноваження виконавчих органів місцевого самоврядування. У роботі підтримано існуючу у літературі точку зору щодо необхідності прийняття Закону України «Про забезпечення доступним житлом в Україні», в якому будуть урегульовані усі питання, пов'язані із забезпеченням громадян доступним житлом. Саме прийняття цього закону слід пов'язувати із підвищенням рівня юридичної визначеності національного законодавства.

## ВИСНОВКИ

У дисертаційному дослідженні виконано теоретичне та здійснено нове вирішення задач, що полягають у комплексному теоретичному вивченні проблем цивільно-правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло. За наслідками дисертаційної роботи вважаємо за можливе висувати наступне:

1. Житло як правова категорія та термін відноситься до міждисциплінарних правових понять, хоча саме воно має бути наділене певними технічними характеристиками. У різних нормативних правових актах термін «житло» позначається поняттями, що мають своє значення, оскільки кожна галузь права розглядає його, виходячи зі своєї практики, потреб та цілей. В Україні під місцем проживання розуміється житловий будинок, квартира, інше приміщення, придатне для проживання в ньому (гуртожиток, готель тощо), у відповідному населеному пункті, в якому фізична особа проживає постійно, переважно чи тимчасово. Тобто до категорії «житло» висуваються суворіші вимоги порівняно з місцем проживання. Тому не кожне місце проживання може бути визнаним житлом.

2. Хоча житло є об'єктом майнових прав, з одного боку, з іншого боку, воно може бути місцем постійного чи тимчасового проживання фізичної особи та, як наслідок, механізмом та засобом реалізації права власності та особистого немайнового права людини на житло. Надзвичайно важливим є визначення та ефективне регулювання правового режиму житла та його окремих різновидів (наприклад, при реалізації механізмів права придбання доступного житла людина не може набути право власності на апартаменти, хоча останні часто використовуються для постійного проживання або тимчасового проживання фізичних осіб), а також така регламентація має бути уніфікованою на рівні актів різних галузей права.

3. «Доступне житло» слід трактувати як комплексне, оскільки воно охоплює як окремі житлові будинки, так і квартири за умови їхньої відповідності встановленим технічним параметрам. Категорія житла динамічна та постійно розвивається. Тому на сьогоднішній день існує доцільність нормативного визначення різних категорій та типів житла. На підставі наведеного аналізу ми також вважаємо, що право на житло може бути реалізоване фізичними особами, окрім придбання такого майна або отримання прав власності/користування, також шляхом переведення ними приміщень іншого призначення в житлові приміщення, якщо дотримані необхідні передумови тощо.

4. Вперше особливості «доступного житла» чітко визначені та можна простежити зі змісту Указу Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом». Виходячи з цього, доступним житлом є житло, що підлягає наданню громадянам з низьким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов, і яке має реалізовуватися на основі: надання одноразової адресної державної допомоги зазначеним громадянам для внесення першого внеску на будівництво доступного житла; визначення забудовника (замовника) такого житла виключно на конкурсній основі; безкоштовне надання земельних ділянок під таке будівництво забудовнику (замовнику), що зводить доступне житло; відмова від залучення державних коштів, коштів державного та місцевих бюджетів, що спрямовуються на будівництво доступного житла, на розвиток інженерної, транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту; будівництво забудовником (замовником) недорогого житла; своєчасне підведення власниками цих мереж магістральних та інших інженерних мереж до межі земельної ділянки, на якій будується доступне житло.

5. Хоча, на даний час, в умовах воєнного стану та із зрозумілих причин, програма «доступне житло» відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» не

фінансується, доведеною є її ефективність та доцільність збереження, як і важливість прийняття та розробки нових програм (Єсоеля, пільгові кредитування тощо), які сприятимуть забезпеченню доступу громадян України до житла.

6. На рівні Конституції України у ст. 47 передбачено право кожного на житло. Її приписи мають пряму дію та найвищу юридичну силу. Інші нормативно-правові акти деталізують порядок та способи реалізації конституційних прав осіб, серед яких, як вже зазначено – право на житло. У роботі зазначено про існування розгалуженої системи нормативно-правових актів, які регламентують особливості реалізації тих чи інших прав щодо житла. При цьому, говорячи про можливість реалізувати право на доступне житло, вважаємо, що його доцільно тлумачити 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.

7. Право на доступне житло – це особисте немайнове право громадян України, які відповідають нормативно закріпленим критеріям, набути у визначеному порядку житло із встановленими до нього вимогами доступності та технічними характеристиками в один із способів, що передбачений нормативно-правовими актами України із можливістю надання підтримки за рахунок державного чи місцевого бюджетів чи інших механізмів фінансового сприяння.

Джерелами правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло є Конституція України, міжнародні правові акти, ратифіковані у встановленому порядку, законодавчі та підзаконні

нормативно-правові акти. У конкретних випадках при правозастосуванні важливе значення також відіграють рішення ЄСПЛ, КСУ та правові висновки ВС і Верховного Суду України. Законодавство України у сфері забезпечення громадян житлом у відповідності до існуючих та впроваджених нормативно-правовими актами програм передбачає особливості реалізації права на доступне житло у вузькому розумінні шляхом його придбання у власність на підставі оплатних правочинів. Однак, цивільно-правова політика нашої держави має бути спрямована на надання гарантій та можливостей кожній фізичній особі відповідної визначеної у законодавстві категорії придбати житло за доступну для неї (з точки зору економічної обґрунтованості, розумності та конкретних суспільних реалій) ціну.

8. Коло учасників відносин у зв'язку із реалізацією фізичними особами права на доступне житло не є тотожним суб'єктному складу договорів про придбання чи будівництва доступного житла та є значно ширшим. Учасниками таких відносин можуть бути: одержувачі державної підтримки та відчужувачі (продавці, управителі, забудовники та замовники, тощо), які одночасно є сторонами договорів про придбання доступного житла; держава України; банки України; Мініфраструктури; Мінреінтеграції; Державна іпотечна установа або Національний банк України чи фінансова установа – виконавець державної цільової програми будівництва (придбання) доступного житла; територіальні громади; Рада міністрів АРК, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації та центральний орган виконавчої влади з питань державного архітектурно-будівельного контролю; Держмолодьжитло та його регіональні управління; власники та користувачі (володільці) земельних ділянок, на яких здійснюється будівництво доступного житла; члени сім'ї одержувача.

9. З діючого нормативного регулювання забезпечення громадян доступним житлом можемо дійти висновку, що договори придбання цієї категорії житла є договорами купівлі-продажу, тобто віднесені до групи правочинів з передачі майна у власність. При цьому, за своєю юридичною

природою вони бувають консенсуальними, відплатними, двосторонніми та строковими (зазвичай до 12 місяців). Натомість, за своєю правовою природою договір про будівництво доступного житла є різновидом договору підряду, оскільки передбачає виконання робіт із спорудження та введення в експлуатацію об'єкта будівництва. На практиці договір про будівництво доступного житла закладає основи для визначення окремих умов договору про придбання доступного житла, що значною мірою полегшує процес його укладення одержувачем державної підтримки. У разі інвестування в об'єкти незавершеного будівництва за певних умов такі договори можуть мати алеаторний (ризиковий) характер.

10. Договори у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом слід відносити до категорії договорів із жорсткими рамками застосування *libertas contractus*. Передбачений на нормативному рівні порядок їх укладення превалює над передбаченим ст. 627 ЦК України принципом. Порядок укладення договорів у сфері забезпечення громадян України доступним житлом передбачений ЦК України та включає у себе обов'язкове направлення оферти, її розгляд та акцептування контрагентом. Водночас, слід зважати на специфіку цього процесу, яка обумовлена обмеженим суб'єктним складом правовідносин забезпечення доступним житлом, особливим предметом відповідного різновиду договорів, цілями їх укладення тощо.

11. На етапі збору документів, звернення одержувача державної підтримки та лист про наміри відчужувача не можуть розглядатися як оферта. Фактично, між ними відбувається листування, яке не породжує жодних зобов'язань позаяк воно не містить узгодженої волі сторін щодо усіх істотних умов договору. Такий процес можна розглядати лише через призму переговорів.

12. Задля забезпечення визначеності приватних відносин та створення більш сприятливих умов для зацікавленої особи, Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення

громадян доступним житлом» №819 від 10.10.2018 варто доповнити положеннями про: строки надсилання відповіді; обов'язок забудовника у встановлений строк надати відповідь за результатами розгляду звернення; строки й обов'язок забудовника надавати на запит одержувача копії документів відповідно до п. 8 Порядку.

13. У процесі удосконалення нормативних приписів доцільно керуватися досвідом, набутим раніше учасниками відносин у сфері доступного житла, а також зразками договорів і додатків до нього, що, очевидно, мають практику застосування. За таких умов вдасться більш систематизовано і комплексно підійти до викладення норм Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» №819 від 10.10.2018. Правильним було б надати визначення договору, що укладається між регіональним управлінням Держмолодьжитла та забудовником, а також викласти зміст зобов'язання, що виникає на його підставі, передбачити обов'язкове укладення такого договору у письмовій нотаріально засвідченій формі на стадії, що передує зверненню громадянина із заявою про надання державної підтримки. Крім цього, з огляду на специфіку відносин у сфері забезпечення доступним житлом та потребу у забезпеченні однотипного (уніфікованого) врегулювання цих відносин варто передбачити типову форму цього договору.

14. У роботі визначено доцільність закріпити на нормативному рівні структуру договорів, які врегульовуватимуть відносини між учасниками відносин у сфері придбання доступного житла відповідно до постанови Кабінету Міністрів України Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» №819 від 10.10.2018, а також визначити чітку послідовність їх укладення, а саме: 1) після отримання фінансування держави, між регіональним управлінням Держмолодьжитла та забудовником укладатиметься договір будівництва доступного житла; 2) після схвалення комісією переліку одержувачів державної підтримки та розміру

державної підтримки, яка буде надана у поточному році за рахунок бюджетних коштів, між регіональним управлінням Держмолодьжитла та одержувачем державної підтримки укладатиметься договір про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла; 3) протягом п'яти робочих днів з дня накопичення на поточному рахунку повної вартості об'єкта фінансування, між одержувачем державної підтримки та відчужувачем укладатиметься договір про придбання доступного житла.

15. Щодо підстав зміни і розірвання договору про придбання доступного житла, то сторонам слід послугуватись загальними нормами ст. 651 ЦК України. При цьому, підстави для розірвання договору про придбання доступного житла доцільно визначати безпосередньо у тексті самого договору. Таким можуть виступати, наприклад, порушення продавцем строків введення в експлуатацію об'єкта будівництва, несплата покупцем вартості предмета договору та ін.

16. Конституція України гарантує кожному право на житло, а перед державою стоїть завдання створити умови, за яких кожен зможе збудувати, придбати чи орендувати житло. Не менш важливі гарантії встановлені спеціальними законодавчими актами щодо забезпечення права на доступне житло для відповідних категорій осіб.

17. У контексті реалізації фізичними особами права на «доступне» житло та забезпечення їх цим житлом, під охороною треба розуміти законодавчу регламентацію механізму здійснення фізичними особами прав та інтересів з метою одержання «доступного» житла, а під захистом – безпосередньо механізм, що спрямований на попередження чи недопущення порушення житлових прав та інтересів фізичної особи, а також на їх відновлення або відшкодування заподіяної майнової та немайнової шкоди.

18. Існує необхідність правильного обрання способу захисту порушених, оспорюваних або невизнаних прав чи інтересів з огляду на вимогу щодо їх ефективності. Як видається, беручи до уваги, що основний інтерес позивачів, у справах у спорах щодо реалізації права на доступне житло, є майновий,



зважаючи на широке автономне тлумачення поняття «майна» у практиці ЄСПЛ, доцільно звертатися за захистом відповідних прав та інтересів, з урахуванням конкретних обставин, у порядку цивільного судочинства.

19. Способи захисту прав фізичних осіб на доступне житло: а) мають забезпечувати поновлення цього права у випадку порушення чи отримання відшкодування у разі неможливості такого поновлення; б) повинні відповідати критерію ефективності; в) залежать від конкретних способів реалізації права на доступне житло.

20. Умовою повернення грошових коштів згідно із положеннями глави 83 ЦК України є виконання зобов'язання лише однією із сторін. Виконання такого зобов'язання обома сторонами позбавляє права вимагати повернення того, що було виконано до моменту розірвання договору. Важливим є також і те, що покупець «доступного житла» матиме право вимагати повернення лише тієї суми, яка є пропорційною його частці внесених грошових коштів, без урахування суми державної підтримки. У цьому випадку обмеження пов'язане із тим, що грошові кошти надані в якості державної підтримки мають цільове призначення – фінансування будівництва (придбання) доступного житла, її розпорядником виступає уповноважений державою орган, а тому фізична особа, яка реалізує своє право на отримання житла, не матиме підстав для отримання у власність відповідних грошових коштів.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія. Тернопіль: ЗУНУ, 2021. 426 с.
2. Аврамова О.Є. Правова природа та система житлових прав. *Підприємництво господарство та право*. 2015. № 7. С. 3–7.
3. Бервено С. М. Цивільно-правова характеристика укладення договору. *Підприємництво, господарство і право*. 2006. №4. С.10-13.
4. Біленко М.С. Нові підходи до дефініції договору будівельного підряду. *На шляху до європейського приватного права: збірник матеріалів XI Міжнародного цивілістичного форуму*. Київ: Київський регіональний центр НАПрН України. 2021. С. 82-85.
5. Борисова В.І. Оновлення Цивільного кодексу України: до проблеми недійсних та неукладених правочинів (договорів). *На шляху до європейського приватного права: збірник матеріалів XI Міжнародного цивілістичного форуму*. Київ: Київський регіональний центр НАПрН України 2021. С. 85-91.
6. Борисова К.С. Конституційні засади забезпечення права на житло в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2018. 20 с.
7. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Прикарпатський національний ун-т ім. Василя Стефаника. Івано-Франківськ, 2005. 20 с.
8. Булавіна С.Є., Давидова Т.В. «Захист» та «охорона»: теоретичні аспекти юридичних термінів. *Історико-правовий часопис*. 2017. №1. С. 27-31.
9. Бюджетний кодекс України № 2456- VI від 08.07.2010. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-17#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

10. Вавженчук С.Я. Співвідношення понять «захист» та «охорона» трудових прав в чинному законодавстві. *Форум права*. 2010. №1. С. 45-49.
11. Вовк М.З. Особливості присудження справедливої сатисфакції Європейським судом з прав людини при розгляді цивільних справ. *Соціально-правові студії*. 2019. № 3. С. 35-42.
12. Галянтич М. К. Житлове право України: навч. посібник. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 528 с.
13. Галянтич М. К. Систематизація договорів у житловому праві. *Актуальні проблеми приватного права: договір як правова форма регулювання приватних відносин*: матеріали науково-практичної конференції, присвяченій 95-й річниці з дня народження д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова (Харків, 17 лют. 2017 р.). Харків: Право. 2017. С. 16–20.
14. Галянтич М.К, Коваленко Г.І. Правові проблеми приватизації житла в будинку, що потребує ремонту. *Право України*. 1997. № 5. С. 41-43.
15. Герц А.А. Заведення у Цивільний кодекс України нових поіменованих договорів. *На шляху до європейського приватного права: збірник матеріалів XI Міжнародного цивілістичного форуму*. Київ: Київський регіональний центр НАПрН України 2021. С. 97-101.
16. Гнатів О.М. Проблемні питання регулювання житлових відносин в Україні. *Наукові перспективи*. 2023. № 6 (36). С. 283-292.
17. Гнатів О.М. Соціальне і доступне житло в Україні: правові аспекти. *Наука і техніка сьогодні*. 2024. № 1 (29). С. 68-77.
18. Господарський кодекс України № 436-IV від 16.01.2003. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 22.01.2024).
19. Гриняк А.Б. Основні напрями модернізації сучасного договірного права. *На шляху до європейського приватного права: збірник матеріалів XI Міжнародного цивілістичного форуму*. Київ: Київський регіональний центр НАПрН України 2021. С. 107-111.

20. Демченко О.В. Правовий режим майна в багатоквартирному житловому будинку: автореф. дис... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України. Київ, 2011. 20 с.

21. Денисюк В.В. Оферта як стадія укладення цивільно-правового договору. *Часопис цивілістики*. 2013. №14. С. 91-95.

22. Дерев'янко Д.С. Охорона та захист корпоративних прав нотаріусом за цивільним законодавством України: дис... д-ра філософії в галузі права. Львівський державний університет внутрішніх справ. Львів. 2022. 196 с.

23. Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом: постанова Кабінету Міністрів України № 819 від 10.10.2018. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-%D0%BF/conv#Text> (дата звернення: 26.03.2023).

24. Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України: постанова Кабінету Міністрів України № 856 від 02.08.2022. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF/conv#Text> (дата звернення: 29.01.2024).

25. Договір про придбання доступного житла. URL: [https://www.molod-kredit.gov.ua/images/DOCUMENTS/ZhYTLOVI-PROHRAMY/DostupneZhytlo/DZ\\_DOGO VIR\\_z\\_Dodatkom.pdf](https://www.molod-kredit.gov.ua/images/DOCUMENTS/ZhYTLOVI-PROHRAMY/DostupneZhytlo/DZ_DOGO VIR_z_Dodatkom.pdf) (дата звернення: 29.01.2024).

26. Додаток №4 до Договору про придбання доступного житла «Договір купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно» URL: [https://www.molod-kredit.gov.ua/images/DOCUMENTS/ZhYTLOVI-PROHRAMY/DostupneZhytlo/DZ\\_DOGO VIR\\_z\\_Dodatkom.pdf](https://www.molod-kredit.gov.ua/images/DOCUMENTS/ZhYTLOVI-PROHRAMY/DostupneZhytlo/DZ_DOGO VIR_z_Dodatkom.pdf) (дата звернення: 29.01.2024).

27. «Доступне житло» державна програма по наданню фінансової підтримки для будівництва житла. *Офіційний сайт Департаменту*

*будівництва та житлового забезпечення Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)*. URL: <https://dch.kyivcity.gov.ua/content/programa-dostupne-zhytlo.html> (дата звернення: 22.01.2024).

28. Др. Станіслав Дністрянський. Загальна наука права і політики. I Том. Прага. Наклад Українського університету в Празі. 1923. Друк державної друкарні в Празі. 381 с.

29. Др. Станіслав Дністрянський. Річеве право. I. Сшиток. Український університет в Празі. 1923. 205 с.

30. Європейська конвенція з прав людини від 04.11.1950. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_004/conv#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004/conv#Text) (дата звернення: 06.10.2023).

31. Європейська соціальна хартія (переглянута) від 03.05.1996. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_062/conv#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_062/conv#Text) (дата звернення: 08.03.2024).

32. Житлове право України: навчальний посібник / за ред. В.С. Гопанчука, Ю.О. Заїки. Київ: Істина, 2003. 208с.

33. Житловий кодекс України № 5464-X від 30.06.1983. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10/conv#Text> (дата звернення: 26.03.2023).

34. Загальна Декларація прав людини від 10.12.1948. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_015/conv#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015/conv#Text) (дата звернення: 22.01.2024).

35. Заїка Ю.О. До розвитку загальнодержавної програми розвитку соціального житла. *Стан і засади реформування цивільного та житлового законодавства України: матеріали XXII наук.-практ. конф., присвяч. 102-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР, ректора*

Харківського юридичного інституту (1962–1987 рр.) В. П. Маслова (Харків, 9 лют. 2024 р.). Харків: ЕКУС, 2024. С. 65-68.

36. Заяць О. С. Забезпечення права на апеляційний та касаційний перегляд судових рішень у цивільних справах у контексті права на справедливий суд. *Приватне та публічне право*. 2019. № 2 С. 41–44.

37. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/conv#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

38. Іванюта Н.В. Теоретична характеристика термінів «охорона» й «захист» у господарському процесуальному праві. *Право і суспільство*. 2018. №2. С. 101–105.

39. Ільків О. Правовий режим житла як об'єкта нерухомості. *Юридична Україна*. 2012. № 11. С. 101-105.

40. Ільків О.В. Речові права в умовах новелізації цивільного законодавства України: *монографія* / О.В. Ільків. Рівне: О. Зень, 2021. 456 с.

41. Ісаєнко Д. В. Стратегія формування державної соціальної політики регулювання розвитку житлового будівництва в Україні. URL: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/apdu/2010-1/doc/3/15.pdf> (дата звернення 06.03.2023).

42. Кармаза О. О. Теоретичні та практичні аспекти Проекту житлового кодексу України. *Правознавство. Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право*. 2013. №3. С.111-117.

43. Козик В.В., Данчак Л.І. Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування. *Регіональна економіка*. 2009. № 3. С. 169-174.

44. Колодій А. М., Копейчиков В. В., Лисенков С. Л. Теорія держави і права: *навч. посіб.* / за ред. В. В. Копейчикова; стер. вид. Київ: Юрінком Інтер, 2000. 320 с.

45. Комнатний С.О. Правове регулювання соціальної оренди в Україні. *Стан і засади реформування цивільного та житлового законодавства України*: матеріали XXII наук.-практ. конф., присвяч. 102-й

річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР, ректора Харківського юридичного інституту (1962–1987 рр.) В. П. Маслова (Харків, 9 лют. 2024 р.). Харків : ЕКУС, 2024. С. 51-55.

46. Константи́й О.В. Захист прав людини як основне завдання правосуддя. *Нове українське право*. 2022. №1 С. 103-108.

47. Конституція України від 28.06.1996 (із змінами та доповненнями). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80/conv#Text> (дата звернення: 17.04.2023).

48. Концепція цивільно-правової політики України / Л.А. Музика: монографія. К.: В-тво: ПАЛИВОДА А.В., 2020. 503 с.

49. Кориляк М. Правова природа майнових прав. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні*: матеріали XXX звітної науково-практичної конференції (7–8 лютого 2024 р.). Львів: Юридичний факультет Львівського національного університету імені Івана Франка, 2024. С. 173-174.

50. Коссак В. Правове положення фізичної особи в умовах воєнного стану. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні*: матеріали XXX звітної науково-практичної конференції (7–8 лютого 2024 р.). Львів: Юридичний факультет Львівського національного університету імені Івана Франка, 2024. С. 175-177.

51. Коссак В.М. Вибрані твори: *збірник наукових праць* / В.М. Коссак. Хмельницький: ХУУП, 2015. 282 с.

52. Коссак В.М. Речові права на чуже майно в контексті рекодифікації Цивільного кодексу України. *На шляху до європейського приватного права*: збірник матеріалів XI Міжнародного цивілістичного форуму. Київ: Київський регіональний центр НАПрН України 2021. С. 69-71.

53. Кот О. Спеціальні способи захисту суб'єктивних цивільних прав. *Право України*. 2017. № 1. С. 91-100.

54. Кот О.О. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики: монографія / О.О. Кот. К: Алерта, 2017. 494 с.
55. Котюк В. О. Теорія права: курс лекцій: навч. посібник для юрид. ф-тів вузів. Київ: Вентурі, 1996. 208 с.
56. Кочин В.В. Регулювання житлових відносин в умовах соціальної держави. *Стан і засади реформування цивільного та житлового законодавства України: матеріали ХХІІ наук.-практ. конф., присвяч. 102-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР, ректора Харківського юридичного інституту (1962–1987 рр.) В. П. Маслова (Харків, 9 лют. 2024 р.)*. Харків : ЕКУС, 2024. С. 86-89.
57. Кравчук В. Дотримання висновків Верховного Суду суб'єктами владних повноважень. *Офіційний сайт Верховного Суду*. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/PR\\_EZ\\_Kravchuk.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/PR_EZ_Kravchuk.pdf) (дата звернення: 06.10.2023).
58. Крупник Р.В. Охорона та захист майнових прав власника (володільця) у разі примусового вилучення земельної ділянки: цивільно-правовий аспект: дис... д-ра філософії в галузі права. Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів. 2020. 233 с.
59. Кузнєцова Н.С. Вибрані праці. К.: ПрАТ «Юридична практика», 2014. 544 с.
60. Лазур Я.В. Забезпечення прав і свобод громадян в сфері публічного управління: дис... докт. юрид. наук: 12.00.07. К., 2011. 454 с.
61. Легенченко М.О. Поняття охорони й захисту права та їх співвідношення. *Актуальні проблеми держави і права*. 2014. №72. С. 59-65.
62. Мельник А. Деякі питання правозастосовчої практики у справах щодо об'єктів незавершеного будівництва. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні: матеріали ХХХ звітної науково-практичної конференції (7–8 лютого 2024 р.)*. Львів: Юридичний факультет Львівського національного університету імені Івана Франка, 2024. С. 189-191.



63. Механізм цивільно-правового регулювання особистих немайнових відносин в умовах євроінтеграції. Монографія. За ред. М.К. Галянтича та Ю.О. Заїки. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2022. 340 с.

64. Михайлів М.О. Проблеми правового регулювання відносин у сфері реалізації права на житло. *Проблеми приватного права в умовах гармонізації законодавства України з правом Європейського Союзу*. Збірник матеріалів науково-практичного семінару. 4 жовтня 2019 року (м. Львів). / За заг. ред. І. В. Красницького, Ю. М. Юркевича. Львів, «Галич-Прес», 2019. С. 103-107.

65. Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права від 19.10.1973. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_042/conv#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_042/conv#Text) (дата звернення: 22.01.2024).

66. Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України станом на 15.11.2007 р. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/КК001286?an=27> (дата звернення: 22.01.2024).

67. Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України від 5 квітня 2001 року. За ред. М. І. Мельника, М. І. Хавронюка. К.: Каннон, 2001. 1384 с.

68. Не лише іпотека. Українцям готують пільгову оренду житла із правом викупу: що відомо. *Oboz.ua*. URL: <https://www.obozrevatel.com/ukr/ekonomika-glavnaya/fea/ne-lishe-ipoteka-ukraintsyam-gotuyut-pilgovu-orendu-zhitla-iz-pravom-vikupu-scho-vidomo.htm> (дата звернення: 29.01.2024).

69. Незалежність і юридична відповідальність суддів як гарантії верховенства права: монографія / О.Б. Верба-Сидор, О. Овчаренко, Т. Пашук, С. Рабінович [за заг. ред. П. Рабіновича]. Львів: Сполом, 2019. 388 с.

70. Оновлення договірної 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.

71. Особливості застосування рішень Європейського суду з прав людини при розгляді цивільних справ: *навч. посібник* / У. Б. Андрусів, О. Б. Верба-Сидор, Ю. В. Верхола та ін. Львів: ЛьвДУВС, 2019. 404 с.

72. Петруня В.В. Поняття та система способів захисту прав суб'єктів господарювання: дис... канд. юрид. наук. 12.00.04. Одеса. 2019. 221 с.

73. Повідомлення про схвалення переліку одержувачів державної підтримки від 20.12.2019 р. URL: <https://kyiv.molod-kredit.gov.ua/novyny/skhvaleno-perelik-oderzhuvachiv-derzhavnoi-pidtrymky-5> (дата звернення: 22.01.2024).

74. Податковий кодекс України №2755-VI від 01.12.2010. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення 06.10.2023).

75. Порядок участі у програмі «Доступне житло». URL: <https://kyiv.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/dostupne-zhytlo> (дата звернення 06.03.2023).

76. Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі № 216/3521/16-ц від 01.09.2020. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91644731> (дата звернення: 06.10.2023).

77. Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі № 362/643/21 від 08.06.2022. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105301901> (дата звернення: 29.01.2024).

78. Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі № 653/1096/16-ц від 04.07.2018. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75296538> (дата звернення: 06.10.2023).

79. Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі №916/667/18 від 08.09.2020. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92284198> (дата звернення 06.03.2023)
80. Постанова Верховного Суду у справі № 344/6565/19 від 13.02.2023. *IpLex*. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=108930450&red=100003c62044fee5981cf83f37bf9c92cdcff6&d=5> (дата звернення: 31.03.2023).
81. Постанова Верховного Суду у справі № 504/4099/16-ц від 11.12.2023. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115750120> (дата звернення: 29.01.2024).
82. Постанова Верховного Суду у справі № 529/201/20 від 28.09.2022. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106585079> (дата звернення: 29.01.2024).
83. Постанова Верховного Суду у справі № 826/16308/17 від 04.10.2022. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106598300> (дата звернення: 24.04.2023).
84. Постанова Верховного Суду у справі № 910/7164/19 від 28.05.2020. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89485041> (дата звернення: 29.04.2023).
85. Постанова Верховного Суду у справі №308/7377/16-ц від 06.06.2018. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74659695> (дата звернення: 06.10.2023).
86. Постанова Верховного Суду у справі №332/4684/19 від 17.11.2022. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107556566> (дата звернення: 06.10.2023).
87. Постанова Верховного Суду у справі №752/2872/17 від 16.06.2020. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89872361> (дата звернення: 06.10.2023).

88. Постанова Верховного Суду у справі №760/12449/16-ц від 03.10.2019. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/84725979> (дата звернення: 06.10.2023).
89. Постанова Верховного Суду у справі №761/9732/19 від 08.11.2023. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/114834989> (дата звернення: 06.10.2023).
90. Постанова Верховного Суду у справі №807/4142/14 від 31.08.2018. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/75631667> (дата звернення: 06.10.2023).
91. Постанова Верховного Суду у справі №808/3657/14 від 27.10.2020. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/92482571> (дата звернення: 06.10.2023).
92. Постанова Верховного Суду у справі №826/10801/17 від 23.05.2023. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/111036075> (дата звернення: 06.10.2023).
93. Постанова Верховного Суду у справі №826/14682/16 від 31.07.2020. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/90713870> (дата звернення: 06.10.2023).
94. Постанова Верховного Суду у справі №826/18440/14 від 16.10.2018. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/77196806%5C> (дата звернення: 06.10.2023).
95. Постанова Верховного Суду у справі №280/3841/21 від 16.11.2022. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/107370320> (дата звернення: 29.01.2024).
96. Постанова Верховного Суду у справі №420/7138/19 від 24.01.2023. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/108567658> (дата звернення: 29.01.2024).
97. Постанова Вищого адміністративного суду України у справі №802/4561/13-а від 08.10.2014. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reustr.court.gov.ua/Review/40949830> (дата звернення: 29.01.2024).

98. Постанова Окружного адміністративного суду міста Києва у справі №826/3507/15 від 05.06.2015. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/45548856> (дата звернення: 29.01.2024).

99. Постанова Окружного адміністративного суду міста Києва у справі №826/15958/14 від 05.12.2014. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/41901990> (дата звернення: 29.01.2024).

100. Постанова Окружного адміністративного суду міста Києва у справі №826/6520/15 від 16.09.2015. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/50645865> (дата звернення: 29.01.2024).

101. Постанова Окружного адміністративного суду міста Києва у справі №826/18440/14 від 27.01.2015. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/42463316> (дата звернення: 29.01.2024).

102. Постанова Третього апеляційного адміністративного суду у справі №280/7056/21 від 13.07.2022. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105266444> (дата звернення: 29.01.2024).

103. Пояснювальна записка до проєкту Закону України «Про правотворчу діяльність». *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/pubFile/794355> (дата звернення: 26.09.2023).

104. Право на житло. *Вікіпедія*. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE\\_%D0%BD%D0%B0\\_%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE_%D0%BD%D0%B0_%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE) (дата звернення: 22.01.2024).

105. Правовий захист економічної конкуренції: *навчальний посібник* / В.М. Коссака, Ю.М. Юркевич. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2013. 314 с.

106. Правотворчість в Україні: перспективи законодавчого врегулювання: збірник наукових праць / за заг. ред. О.О. Кота, А.Б. Гриняка, Н.В. Міловської. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2022. 226 с.

107. Про вдосконалення шляхів розвитку молодіжного житлового будівництва: постанова Кабінету Міністрів України № 1300 від 28.10.1996. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1300-96-%D0%BF#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

108. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини: Закон України № 3477-IV від 23.02.2006. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-15/conv#Text> (дата звернення: 06.10.2023).

109. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України № 2518-IX від 15.08.2022. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20/conv#Text> (дата звернення: 26.03.2023).

110. Про громадянство України: Закон України № 2235-III від 18.01.2001. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2235-14#Text> (дата звернення: 16.01.2024).

111. Про дерадянізацію законодавства України: Закон України № 2215-IX від 21.04.2022. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2215-20/conv#Text> (дата звернення: 26.03.2023).

112. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 01.07.2004. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/conv#Text> (дата звернення: 05.10.2023).

113. Про додаткові заходи щодо реалізації державної молодіжної політики: Указ Президента України № 1165/96 від 04.12.1996. *Офіційний сайт*

*Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1165/96#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

114. Про Єдиний державний реєстр громадян, які потребують поліпшення житлових умов: постанова Кабінету Міністрів України № 238 від 11.03.2011. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/238-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

115. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України № 3334-IV від 12.01.2006. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15/conv#Text> (дата звернення: 26.03.2023).

116. Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб: Закон України № 1706-VII від 20.10.2014. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1706-18#Text> (дата звернення: 16.01.2024).

117. Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України: Закон України № 1207-VII від 15.04.2014. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18#Text> (дата звернення: 16.01.2024).

118. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: Закон України № 800-VI від 25.12.2008. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17/conv#Text> (дата звернення: 26.03.2023).

119. Про заставу: Закон України № 2654-XII від 02.10.1992. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

120. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки: постанова Кабінету Міністрів України № 1249 від 11.11.2009. *Офіційний сайт*

*Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF/conv#Text> (дата звернення: 26.03.2023).

121. Про затвердження переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії розмежування: Розпорядження Кабінету Міністрів України № 1085 від 07.11.2014. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1085-2014-%D1%80#Text> (дата звернення: 16.01.2024).

122. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла: постанова Кабінету Міністрів України № 193 від 29.02.2012 (втратила чинність). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/193-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

123. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для наукових, науково-педагогічних та педагогічних працівників: постанова Кабінету Міністрів України № 453 від 14.05.2008. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/453-2008-%D0%BF#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

124. Про затвердження Порядку забезпечення громадян доступним житлом: постанова Кабінету Міністрів України № 140 від 11.02.2009 (**втратила чинність**). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/140-2009-%D0%BF#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

125. Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов: постанова Кабінету Міністрів України № 343 від 25.04.2012. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL:



<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

126. Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «Відновлення»: постанова Кабінету Міністрів України № 381 від 21.04.2023. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF/conv#Text> (дата звернення: 05.10.2023).

127. Про затвердження Порядку надання кредитів позичальникам Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву»: постанова Кабінету Міністрів України № 1231 від 30.11.2011. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1231-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

128. Про затвердження Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки: постанова Кабінету Міністрів України № 321 від 29.04.2015. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/321-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення 06.03.2023).

129. Про затвердження правил обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу: постанова Ради міністрів Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок № 228 від 05.06.1985. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/228-85-%D0%BF#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

130. Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР: Постанова Ради міністрів Української РСР і Української республіканської

ради професійних спілок № 470 від 11.12.1984. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/470-84-%D0%BF/conv#Text> (дата звернення: 16.01.2024).

131. Про затвердження форм подання інформації до Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 47 від 17.05.2011. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0669-11#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

132. Про захист прав споживачів: Закон України № 1023-XII від 12.05.1991. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

133. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом: Указ Президента України № 1077/2007 від 08.11.2007. *ЛігаЗакон*. URL: [https://ips.ligazakon.net/document/U1077\\_07](https://ips.ligazakon.net/document/U1077_07) (дата звернення: 26.03.2023).

134. Про заходи щодо поліпшення становища багатодітних сімей: Указ Президента України № 1460/99 від 12.11.1999. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2998-12#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

135. Про інвестиційну діяльність: Закон України № 1560-XII від 18.09.1991. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12/conv#Text> (дата звернення: 05.10.2023).

136. Про іпотеку: Закон України № 898-IV від 05.06.2003. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

137. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти

України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України: Закон України № 2923-IX від 23.02.2023. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20/conv#Text> (дата звернення: 26.03.2023).

138. Про Конституційний Суд України: Закон України № 2136-VIII від 13.07.2017. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2136-19/conv#Text> (дата звернення: 05.10.2023).

139. Про кооперацію: Закон України № 1087-IV від 10.07.2003. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15/conv#Text> (дата звернення: 05.10.2023).

140. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України № 280/97-ВР від 21.05.1997. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

141. Про місцеві державні адміністрації: Закон України № 586-XIV від 09.04.1999. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/586-14#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

142. Про нотаріат: Закон України № 3425-XII від 02.09.1993. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

143. Про організацію формування та обігу кредитних історій: Закон України № 2704-IV від 23.06.2005. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2704-15#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

144. Про основні засади молодіжної політики: Закон України № 1414-IX від 27.04.2021. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1414-20#n356> (дата звернення: 22.01.2024).

145. Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів: Закон України № 2116-IX від 03.03.2022. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2116-20/conv#Text> (дата звернення: 31.03.2022).

146. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність: Закон України № 2658-III від 12.07.2001. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

147. Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: постанова Кабінету Міністрів України № 584 від 29.05.2001. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-%D0%BF#Textt> (дата звернення: 22.01.2024).

148. Про порядок передачі права на завершення припинених будівництвом об'єктів житла: постанова Кабінету Міністрів України № 168 від 31.01.2000. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/168-2000-%D0%BF#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

149. Про правотворчу діяльність: Закон України № 3354-IX від 24.08.2023. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3354-20/conv#Text> (дата звернення: 26.09.2023).

150. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України № 2482-XII від 19.06.1992. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12/conv#Text> (дата звернення: 05.10.2023).

151. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-VI від 17.02.2011. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

152. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки: Закон України № 3480-IV від 23.02.2006. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15/conv#Text> (дата звернення: 05.10.2023).

153. Про споживче кредитування: Закон України № 1734-VIII від 15.11.2016. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1734-19#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

154. Про сприяння розвиткові молодіжного будівництва: постанова Кабінету Міністрів України № 369 від 04.07.1992. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/369-92-%D0%BF/conv#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

155. Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні: Закон України № 2998-XII від 05.02.1993. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2998-12#Text> (дата звернення: 22.01.2024).

156. Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту: Закон України № 3551-XII від 22.10.1993. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12#Text> (дата звернення: 16.01.2024).

157. Про страхування: Закон України № 1909-IX від 18.11.2021. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1909-20#n2320> (дата звернення: 22.01.2024).

158. Про судову практику у справах про злочини проти власності: Постанова Пленуму Верховного Суду України № 10 від 06.11.2009. *Офіційний*

*сайт Верховної Ради України.* URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0010700-09> (дата звернення: 22.01.2024).

159. Про судоустрій і статус суддів: Закон України № 1402-VIII від 02.06.2016. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1402-19/conv#Text> (дата звернення: 06.10.2023).

160. Про фінансові послуги та фінансові компанії: Закон України № 1953-IX від 14.12.2021. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1953-20#n1134> (дата звернення: 22.01.2024).

161. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України № 978-IV від 19.06.2003. *Офіційний сайт Верховної Ради України.* URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15/conv#Text> (дата звернення: 05.10.2023).

162. Проблеми правового регулювання приватних відносин в умовах оновлення цивільного законодавства України: *колективна монографія / Авраменко О.В., Андрусів У.Б., Верба О.Б. та ін.; за ред. проф. І.В. Красницького та проф. Ю.М. Юркевича.* Львів: Львівський державний університет внутрішніх справ, 2023. 868с.

163. Проекти Житлового кодексу України (*Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України*). URL: <https://www.minregion.gov.ua/base-law/grom-convers/elektronni-konsultatsiyi-z-gromadskistyuu/proekt-zhytlovogo-kodeksu-ukrayiny/>) та Закону України «Про основні засади житлової політики» (*Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України*). URL: <https://mtu.gov.ua/news/35482.html> (дата звернення 09.04.2024).

164. Рабінович П.М. Основи загальної теорії права та держави. *Навч. посібник.* Вид. 9-е, зі змінами. Львів: Край, 2007. 192 с.

165. Рабінович П.М. Проблеми юридичного забезпечення прав людини (загальнотеоретичний аспект). *Український часопис прав людини*. 1995. №2. С.16-23.

166. Рекодифікація цивільного законодавства України: виклики часу: *монографія* / за заг. ред. Н.С. Кузнецової. 2-ге вид., доп. та перероб. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2022. 908 с.

167. Рішення Голосіївського районного суду м. Києва у справі № 761/9732/19 від 17.01.2023. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109227363> (дата звернення: 24.04.2023).

168. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Віннійчук проти України» від 20.10.2016. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_d38/conv#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_d38/conv#Text) (дата звернення: 06.10.2023).

169. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Пономарьов проти України» від 03.04.2008. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_434](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_434) (дата звернення: 26.03.2023).

170. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Саган проти України» від 23.10.2018. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_d29#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_d29#Text) (дата звернення: 06.10.2023).

171. Рішення Івано-Франківського міського суд Івано-Франківської області у справі №344/6565/19 від 25.01.2021. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94707743> (дата звернення: 29.04.2023).

172. Рішення Конституційного Суду України № 12-р/2019 у справі за конституційним поданням 49 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини другої статті 135 Житлового кодексу Української РСР від 20.12.2019. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v012p710-19/conv#Text> (дата звернення: 29.04.2023).

173. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 45 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень пункту 2 статті 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (справа про приватизацію державного житлового фонду) у справі № 1-37/2000 N 10-рп/2000 від 28.09.2000. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-00/conv#Text> (дата звернення: 26.09.2023).

174. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційною скаргою Абрамовича Олексія Володимировича щодо відповідності Конституції України (конституційності) пункту 2 частини другої статті 40 Житлового кодексу України (щодо дискримінації у реалізації права на житло) у справі № 3-39/2021(86/21) від 22.06.2022. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-22/conv#Text> (дата звернення: 26.09.2023).

175. Ромовська З. Українське цивільне право: Загальна частина. Академічний курс. *Підручник*. К.: Атіка, 2005. 560 с.

176. Ромовська З. Форми організації сімейного життя: минуле, сучасне й перспективи. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні: матеріали ХХХ звітної науково-практичної конференції (7–8 лютого 2024 р.)*. Львів: Юридичний факультет Львівського національного університету імені Івана Франка, 2024. С. 209-211. С. 211.

177. Рудаков Д. До питання про способи реалізації фізичними особами права на житло. *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні: матеріали VII Всеукраїнської наук.-практ. конф. (м. Львів, 08 грудня 2023 р.)* / за заг. ред. І. В. Красницького. Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2023. С. 468-471.

178. Рудаков Д. І. Поняття «житла», «соціального житла» та «доступного житла» за цивільним законодавством України. *Електронне*



наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство». 2023. № 2. С. 134-138.

179. Рудаков Д. Способи захисту житлових прав та інтересів фізичних осіб. *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні: збірник матеріалів VI Всеукраїнської наук.- практ. конф. (м. Львів, 09 грудня 2022 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького. Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2022. С. 351-353.*

180. Рудаков Д.І. Договори про придбання доступного житла: поняття, правова природа та ознаки. *Науковий Вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право. Випуск 76: частина 1. С. 183-188.*

181. Рудаков Д.І. Житло як особливий об'єкт цивільних прав та його окремі різновиди. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні: збірник тез доповідей учасників науково-практичного семінару (11 листопада 2022 року) / за заг. ред. М. С. Долинської, І. В. Красницького, Ю. М. Юркевича. Львів: ЛьвДУВС, 2022. С. 109-112.*

182. Рудаков Д.І. Правовий режим житла та його різновидів за законодавством України. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні: збірник тез доповідей учасників науково-практичного семінару (10 листопада 2023 року) / за заг. ред. І. В. Красницького, Х. В. Майкут. Львів: ЛьвДУВС, 2023. С. 112-117.*

183. Рудаков Д.І. Способи захисту прав фізичних осіб на доступне житло. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: зб. тез доповідей IV Всеукраїнської наукової конференції, 17 квітня 2023 р. (м. Хмельницький). Хмельницький : ХНУ, 2023. С. 193-196.*

184. Рудаков Д.І. Цивільно-правова охорона прав та інтересів фізичних осіб у сфері забезпечення їх доступним житлом. *Право і суспільство. 2023. № 3. С. 134-139.*

185. Сімейний кодекс України № 2947-III від 10.01.2002. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text> (дата звернення: 16.01.2024).
186. Скаржинський М.В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: автореф. дис... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Київ, 2006. 21 с.
187. Скрипник В.Л. Теоретичні і методологічні проблеми об'єктів цивільних прав: *монографія* / В.Л. Скрипник. Кременчук: Вид. Щербатих О.В., 2020. 380 с.
188. Словник української мови. Академічний тлумачний словник (1970-1980). URL: <http://sum.in.ua/s/dostupnyj> (дата звернення: 26.03.2023).
189. Спасибо-Фатєєва І.В. Цивілістика: на шляху формування доктрин : вибр. наук. пр. І.В. Спасибо-Фатєєва. Х.: Золоті сторінки, 2012. 696с.
190. Стаття 8 Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод: стандарти застосування при здійсненні правосуддя / Н. Ахтирська, В. Філатов, Т. Фулей, Х. Хембах. К.: Істина, 2011. 200 с.
191. Сударенко О.В. Правове регулювання кредитування будівництва житла за програмою «Доступне житло». *Часопис Київського університету права*. 2010. № 2. С. 147-151.
192. Трохи про статтю 620 ЦК України. *Telegram-канал «Трохи PRO приватне право»*. URL: <https://t.me/glossema> (дата звернення: 29.01.2024).
193. Ухвала Верховного Суду у справі № 759/9026/21 від 24.01.2024. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117111074> (дата звернення: 26.02.2024).
194. Фулей Т. І. Принцип поваги до житла (у світлі Конвенції про захист прав людини та основних свобод). *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2005. Вип. 41. С. 41–47.
195. Цивільне право: навчальний посібник / За заг. ред. Р.О. Стефанчука. К.: Наукова думка, 2004. 452 с.
196. Цивільний кодекс Галичини: пер. з нім. Мар'яна Мартинюка, Олени Павлишинець. Івано-Франківськ: Вавилонська бібліотека, 2017. 272 с.

197. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv#Text> (дата звернення: 26.03.2023).

198. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) / За ред. проф. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Х.: Страйд, 2013. Том 8 : Договори про передачу майна у власність та користування. 672 с.

199. Цивільний кодекс УРСР № 1540-VI від 18.07.1963 (**втратив чинність**). Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06/conv#Text> (дата звернення 05.10.2023).

200. Цивільний процесуальний кодекс України № 1618-IV від 18.03.2004. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15/conv#Text> (дата звернення: 06.10.2023).

201. Цитульський В.І. Право користування чужим майном (сервітут): цивільно-правові аспекти: дис... доктора філософії в галузі права. Львів. ЛьвДУВС. 2023. 191 с.

202. Шама Н. Розірвання договору як спосіб захисту цивільних прав та інтересів. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні: матеріали XXX звітної науково-практичної конференції (7–8 лютого 2024 р.)*. Львів: Юридичний факультет Львівського національного університету імені Івана Франка, 2024. С. 225-227.

203. Швець Д. В. Захист прав і свобод людини та громадянина – пріоритет діяльності Національної поліції України. *Правоохоронна функція держави: теоретико-методологічні та історико-правові проблеми*. Тези доп. круглого столу (м. Харків, 27.10.2017 р.) / МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. Харків: ХНУВС, 2017. С. 13-15.

204. Шкварок Л.В. Суб'єктивна воля як засада правового договору. *Науковий вісник Київського національного університету внутрішніх справ*. 2009. №3. С. 20-28.

205. Штанько А.О. Співвідношення понять охорони та захисту в контексті розвитку парадигми інституту цивільно-правового захисту. *Правова держава*. 2015. №26. С. 516-526.

206. Шумило М. Правові висновки касаційного суду: *inter praeteritum et futurum*. *Офіційний сайт Верховного Суду*. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/zmi/1036653> (дата звернення: 06.10.2023).

207. Юркевич Ю. М. Договірні форми об'єднань фізичних та юридичних осіб у цивільному праві України: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Львів, 2017. 437 с.

208. Юркевич Ю. Правовий режим майна юридичних осіб державної та комунальної форми власності. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні*: матеріали XXX звітної науково-практичної конференції (7–8 лютого 2024 р.). Львів: Юридичний факультет Львівського національного університету імені Івана Франка, 2024. С. 228-230.

209. Юркевич Ю. Проблеми правового регулювання припинення права користування житлом (на основі аналізу прикладів із судової практики). *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні*: збірник матеріалів наук.-практ. конф. (м. Львів, 06 грудня 2019 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького. Львів: ЛьвДУВС, 2019. С. 314–319.

210. Юркевич Ю.М., Майкут Х.В. Охорона та захист права власності в Україні: деякі проблеми правового регулювання. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 3. С. 209-211.

211. Юркевич Ю.М., Дутко А.О. та ін. Особисті немайнові права особи: навч. посібник / за ред. А. О. Дутко. Львів: Львівський державний університет внутрішніх справ, 2021. 444 с.

212. Юркевич Ю.М., Майкут Х.В. Деякі питання правового регулювання припинення права користування житлом. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія Право. Випуск 73. Ч. 1. 2022. С. 118-122.

213. Яворська О.С. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти: *Монографія*. Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. 384с.

214. Buying Property in the UK: A Guide for Foreigners. URL: <https://getgoldenvisa.com/buying-property-in-the-uk> (date of access: 31.03.2023).

215. Case of Hasan and Chaush v. Bulgaria, no. 30985/96, § 84, ECHR, 26 October 2000. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-58921> (date of access: 31.03.2023).

216. Case of Hashman and Harrup v. The United Kingdom, no. 25594/94, § 31, ECHR, 25 November 1999. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-58365> (date of access: 31.03.2023).

217. Case of Kopp v. Switzerland no. 13/1997/797/1000, § 55, ECHR, 25 March 1998. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-58144> (date of access: 31.03.2023).

218. Case of the Sunday times v. The United Kingdom no. 6538/74, § 49, ECHR, 26 April 1979. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57584> (date of access: 31.03.2023).

219. Habitation. URL: <https://www.lsd.law/define/habitation> (date of access: 05.02.2024).

220. Habitual Residence. *Max-EuP*. 2012. URL: [https://max-eup2012.mpipriv.de/index.php/Habitual\\_Residence](https://max-eup2012.mpipriv.de/index.php/Habitual_Residence) (date of access: 05.02.2024).

221. Hnativ O. The positive obligations of the state to promote the realization of the right to housing in the conditions of full-scale war in Ukraine. *Baltic Journal of Legal and Social Sciences*. 2023. № 4. P. 5-11.

222. How Long Does It Take to Purchase a Property in France? URL: <https://residence-greece.com/buy-property-france/> (date of access: 31.03.2023).

223. 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>. (date of access: 31.03.2023).

224. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca. URL: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniaowe/kiedy-cudzoziemiec-moze-nabyc-nieruchomosc-w-polsce/10352/> (data dostępu: 31.03.2023).

225. 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*. Volume 24. Special Issue 1, 2021. P. 1-9.

226. The human right to adequate housing. URL: <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing> (date of access: 22.01.2024).

227. Yurkevych Yu.M., Krasnytskyi I.V., Maikut Kh.V. Avoidance the Norms of Legislation as Manifestation of the Deviant Behavior of Participants of Civil Relations. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*. V. 10. № 7. 2019. P. 2176–2181. P. 2180. URL: <https://journals.aserspublishing.eu/jarle/article/view/5015> (date of access: 05.10.2023).

228. Yurkevych Yu.M., Zabzaliuk D.Ye. The ownership right to housing acquired by one of the spouses during marriage due to privatization. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2023. № 6. P. 314-318.

**СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:  
*наукові праці, в яких опубліковані основні результати дисертації:***

1. Рудаков Д. І. Поняття «житла», «соціального житла» та «доступного житла» за цивільним законодавством України. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2023. № 2. С. 134-138. URL: <https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2023/05/24.pdf> (DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.02.22>).

2. Рудаков Д.І. Договори про придбання доступного житла: поняття, правова природа та ознаки. *Науковий Вісник Ужгородського Національного Університету*. Серія Право. 2023. Випуск 76: частина 1. С. 183-188. URL: <https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2023/06/30.pdf> (DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.76.1.28>).

3. Рудаков Д.І. Цивільно-правова охорона прав та інтересів фізичних осіб у сфері забезпечення їх доступним житлом. *Право і суспільство*. 2023. № 3. С. 134-139. URL: [http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2023/3\\_2023/19.pdf](http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2023/3_2023/19.pdf) (DOI: <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2023.3.19>).

***Наукові публікації, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:***

4. Рудаков Д.І. Житло як особливий об'єкт цивільних прав та його окремі різновиди. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні: збірник тез доповідей учасників науково-практичного семінару (11 листопада 2022 року) / за заг. ред. М. С. Долинської, І. В. Красницького, Ю. М. Юркевича*. Львів: ЛьвДУВС, 2022. С. 109-112.

5. Рудаков Д. Способи захисту житлових прав та інтересів фізичних осіб. *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні: збірник матеріалів VI Всеукраїнської наук.- практи. конф. (м. Львів, 09 грудня 2022 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького*. Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2022. С. 351-353.

6. Рудаков Д.І. Способи захисту прав фізичних осіб на доступне житло. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: зб. тез доповідей IV Всеукраїнської наукової конференції, 17 квітня 2023 р.* (м. Хмельницький). Хмельницький : ХНУ, 2023. С. 193-196.

7. Рудаков Д.І. Правовий режим житла та його різновидів за законодавством України. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні: збірник тез доповідей учасників науково-практичного семінару (10 листопада 2023 року) / за заг. ред. І. В. Красницького, Х. В. Майкут.* Львів: ЛьвДУВС, 2023. С. 112-117.

8. Рудаков Д.. До питання про способи реалізації фізичними особами права на житло. *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні: матеріали VII Всеукраїнської наук.-практ. конф. (м. Львів, 08 грудня 2023 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького.* Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2023. С. 468-471.



## ЗАТВЕРДЖУЮ

Перший проректор  
Львівського державного  
університету внутрішніх справ  
кандидат юридичних наук, професор  
полковник поліції

Тарас СОЗАНСЬКИЙ

28 2024

## АКТ

22.03. 2024

Львів

№ 24

Про впровадження результатів дисертації  
Рудакова Дмитра Ігоровича на тему «Цивільно-  
правове регулювання відносин у сфері реалізації  
фізичними особами права на доступне житло» в  
освітній процес ЛьвДУВС

Уклала експертна комісія з виявлення, узагальнення та впровадження  
позитивного досвіду роботи у складі:

- начальника відділу забезпечення якості освіти та методичної роботи  
кандидата юридичних наук, доцента Руслана СТРОЦЬКОГО;
- заступника начальника відділу організації наукової роботи кандидата  
юридичних наук Галини САВЧИН;
- директора Інституту права ЛьвДУВС кандидата юридичних наук,  
професора Івана КРАСНИЦЬКОГО;
- завідувача кафедри цивільно-правових дисциплін Інституту права  
кандидата юридичних наук, доцента Христини МАЙКУТ;
- директора загальної бібліотеки Ірини КРАВЕЦЬ.

Комісія відповідно до Положення про порядок впровадження результатів  
наукових робіт в освітній процес, наукову, практичну, законотворчу діяльність  
та їх облікування у ЛьвДУВС, затвердженого наказом ЛьвДУВС від 16.08.2023  
року № 270, розглянула й узагальнила основні положення і результати дисертації  
Рудакова Дмитра Ігоровича за темою «Цивільно-правове регулювання відносин  
у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло», поданої на  
здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право»

(галузь знань – 08 «Право») та наукові публікації за темою роботи.

Проаналізовано основні результати дослідження Дмитра РУДАКОВА, зокрема наукові праці, в яких опубліковані теоретичні положення дисертації:

1. Рудаков Д.І. Поняття «житла», «соціального житла» та «доступного житла» за цивільним законодавством України. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2023. № 2. С. 134-138. URL: <https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2023/05/24.pdf> (DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.02.22>).

2. Рудаков Д.І. Договори про придбання доступного житла: поняття, правова природа та ознаки. *Науковий Вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право. Випуск 76: частина 1*. С. 183-188. URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/281539> (DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.76.1.28>).

3. Рудаков Д.І. Цивільно-правова охорона прав та інтересів фізичних осіб у сфері забезпечення їх доступним житлом. *Право і суспільство*. 2023. № 3. С. 134-139. URL: [http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2023/3\\_2023/19.pdf](http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2023/3_2023/19.pdf) (DOI: <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2023.3.19>).

4. Рудаков Д.І. Житло як особливий об'єкт цивільних прав та його окремі різновиди. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні: збірник тез доповідей учасників науково-практичного семінару (11 листопада 2022 року) / за заг. ред. М. С. Долинської, І. В. Красницького, Ю. М. Юркевича*. Львів: ЛьвДУВС, 2022. С. 109-112.

5. Рудаков Д. Способи захисту житлових прав та інтересів фізичних осіб. *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні: збірник матеріалів VI Всеукраїнської наук.- практи. конф. (м. Львів, 09 грудня 2022 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького*. Львів: Львівський державний університет внутрішніх справ, 2022. С. 351-353.


6. Рудаков Д.І. Способи захисту прав фізичних осіб на доступне житло. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: зб. тез доповідей IV Всеукраїнської наукової конференції, 17 квітня 2023 р. (м. Хмельницький)*. Хмельницький : ХНУ, 2023. С. 193-196.

7. Рудаков Д.І. Правовий режим житла та його різновидів за законодавством України. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні*: збірник тез доповідей учасників науково-практичного семінару (10 листопада 2023 року) / за заг. ред. І. В. Красницького, Х. В. Майкут. Львів: ЛьвДУВС, 2023. С. 112-117.

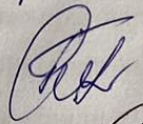
8. Рудаков Д. До питання про способи реалізації фізичними особами права на житло. *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні*: матеріали VII Всеукраїнської наук.-практ. конф. (м. Львів, 08 грудня 2023 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького. Львів: Львівський державний університет внутрішніх справ, 2023. С. 468-471.

На основі проведеного аналізу комісія зробила висновок, що наукові праці Дмитра РУДАКОВА містять науково-обґрунтовані теоретичні положення і практичні рекомендації, що дає підстави запровадити їх для використання в освітньому процесі Львівського державного університету внутрішніх справ, зокрема при викладанні навчальної дисциплін «Цивільне право України», а також рекомендувати їх до вивчення під час самостійної роботи здобувачів вищої освіти освітнього ступеня «бакалавр», «магістр» та освітньо-наукового ступеня «доктор філософії».

**Члени комісії:**



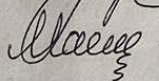
**Руслан СТРОЦЬКИЙ**



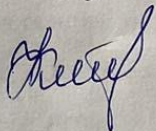
**Галина САВЧИН**



**Іван КРАСНИЦЬКИЙ**



**Христина МАЙКУТ**



**Ірина КРАВЕЦЬ**

## ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ «ЦЕНТР НАУКОВО-ПРАВОВОЇ ЕКСПЕРТИЗИ»

79035, м. Львів, вул. Зелена, 186, оф. 409 (тел.: 0976709326)

Вих. № 10  
«25» 03 2024 р.АКТ  
В П Р О В А Д Ж Е Н Н Я

**Комісія у складі:** Голови ГО «Центр науково-правової експертизи» доктора філософії в галузі права І. Т. Гобечії та експертів – членів ГО «Центр науково-правової експертизи» Н. Я. Патько та Ю. М. Юркевича –

склала цей акт про те, що комісією розглянуто результати дисертаційного дослідження аспіранта кафедри цивільно-правових дисциплін Інституту права Львівського державного університету внутрішніх справ РУДАКОВА Дмитра Ігоровича на здобуття ступеня доктора філософії в галузі права за спеціальністю 081 «Право» на тему: «Цивільно-правове регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло».

**Комісія вважає,** що зазначені у дисертаційній роботі пропозиції та висновки стосовно практичної реалізації положень щодо цивільно-правового регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло є доцільними та обґрунтованими, а тому можуть будуть враховані під час наукової, дослідницької та експертної діяльності ГО «Центр науково-правової експертизи», а також можуть бути застосовані під час обґрунтування висновків та пропозицій з приводу змін і доповнень до чинних нормативно-правових актів.

Голова ГО «Центр  
науково-правової експертизи»,  
доктор філософії в галузі права

І. Т. Гобечія

Експерт – член ГО «Центр  
науково-правової експертизи»

Н. Я. Патько

Експерт – член ГО «Центр  
науково-правової експертизи»,  
доктор юридичних наук, професор

Ю. М. Юркевич

