



Л.Г. Лічман*

ПОНЯТТЯ ТА ЗМІСТ ПРАВА НА ЖИТЛО

Процеси, що сьогодні відбуваються в Україні, свідчать про необхідність удосконалення політики, яка проводиться державою в різних сферах суспільного життя. Важливим фактором у цьому процесі став процес оновлення законодавства, який, втім, майже не торкнувся житлового законодавства України, ядром якого і дотепер залишається Житловий кодекс УРСР. Незважаючи на те, що необхідність прийняття нового Житлового кодексу України зумовлена соціально-економічними умовами розвитку суспільства, переходом до ринкової економіки та сучасних світових норм і стандартів суспільного життя (в тому числі у житловій сфері) проект Житлового кодексу, прийнятий Верховною Радою України не був підписаний Президентом України. Зокрема, Президент відзначив, що згідно з Конституцією України одним із чинників права кожного громадянина на достатній життєвий рівень є житло (ст. 48). Право на житло Основним Законом України визначено як одне з основних конституційних прав громадян. Для забезпечення державою цього конституційного права встановлено принципово новий підхід, згідно з яким держава створює умови, коли кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду; громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату (стаття 47). Між тим, Житловий кодекс України, що надійшов на підпис Президентіві України, не забезпечує реалізацію цих програмних конституційних положень, залишає застарілі підходи до розв'язання сучасних проблем, не є цілісним актом житлового законодавства, побудованим відповідно до конституційних положень. На думку Президента, поза увагою розробників залишилися питання безоплатного забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту, не відповідають Конституції України обмеження щодо одноразового безоплатного одержання житла з державного або комунального житлових фондів та деякі інші пропозиції розробників.

На нашу думку, усунення висловлених зауважень тісно пов'язано з вирішенням низки теоретичних питань, зокрема щодо поняття та змісту права на житло в сучасних умовах, оскільки більшість публікацій, що висвітлюють дані питання були виконані в принципово інших умовах, про що буде йтися нижче. Метою даної статті є з'ясування сутності права на житло на сучасному етапі розвитку законодавства України.

В СРСР вирішення проблеми забезпечення населення житловими приміщеннями розглядалася як комплексна проблема, що включає питання містобудівної політики, поліпшення архітектури і планування населених пунктів, ліквідації істотних відмінностей між містом і селом, розвитку транспорту, енергетики, інженерного обладнання будинків¹. Як слушно зазначають Л.М. Пчелінцева, С.В. Пчелінцев розвиток цивілістичної думки того періоду не міг не залежати від суспільно-економічних умов, які існували в країні, що багато в чому визначало і спрямованість наукових досліджень². Цілком зрозумілою є та обставина, що в теорії радянського цивільного і житлового права розглядалося не право громадян на житло як таке, а право на житлову площу (в основному, у будинках місцевих рад)³.

© Лічман Л.Г., 2005

* голова Малиновського районного суду м. Одеси, кандидат юридичних наук

¹ Див.: Прокопченко І.П. Жилищное и жилищно-строительное законодательство: Справочное пособие. — М.: Стройиздат, 1977. — С. 3.

² Див.: Пчелінцева Л.М., Пчелінцев С.В. Некоторые вопросы теории жилищного права: история и современность // Жилищное право. — 2003. — № 2. — С. 4.

³ Див.: Корнеев С.М., Коньков Ю.М. Право на жилую площадь в СССР. — М. 1968. — С. 4-6.



С.І. Аскназії, який уперше використовував у теорії житлового права термін “право на житлову площу”⁴, трактував право на житло як особливий цивільно-правовий інститут — сукупність норм, які мають своє місце в системі цивільного права⁵. Такий підхід поділяли не всі правознавці. Спочатку С.Н. Братусь, а потім І.Л. Брауде і А.І. Пергамент критикували точку зору С.І. Аскназія, оскільки, на їхню думку, така позиція “безсумнівно, відображає неправильний погляд на повноваження наймача як на речове право на чуже майно”⁶.

Аналізуючи літературу того часу, можна звернути увагу на те, що термін “право на житло” не мав самостійного значення в сучасному розумінні, а його вживання мало досить факультативний характер стосовно загальноприйнятого тоді поняття “право на житлову площу”⁷. Трохи пізніше В.П. Грибанов почав використовувати термін “право на житло” у трьох значеннях: а) як право на задоволення потреби в житлі; б) як право на заняття приміщення; в) як право користування певним житловим приміщенням⁸. Істотний внесок у розвиток цивілістичної думки того часу зробив П.І. Седугін⁹, який дійшов висновку про те, що поняття “право на житло” не є тотожним поняттю “право на житлову площу”, як вважали раніше. Стосовно його точки зору право на житлову площу — “комплекс повноважень наймача щодо користування і розпорядженню жилим приміщенням, наданим йому за договором чи іншою законною підставою”. Поняття ж “права на житло”, на думку П.І. Седугіна, значно ширше за змістом, ніж “поняття права на житлову площу” і не обмежується лише ним¹⁰.

Уперше в українській цивілістичній науці та науці житлового права конституційний характер права на житло обґрунтував Ю.І. Зиоменко¹¹. До того право на житло розглядалося переважно в аспекті спеціальної діяльності держави по забезпеченню населення житлом,¹² суб’єктивного цивільного права¹³ або це питання обминалося¹⁴. Прийняття в 1977 р. нової Конституції СРСР, яка в ст. 44 закріпила право громадян на житло, додало новий імпульс дослідженням у науці радянського житлового права¹⁵. У літературі розгорнулася дискусія про поняття, зміст і правову природу конституційного права на житло. Було висловлено велику кількість суджень, із яких,

⁴ Слід зазначити, що в юридичній літературі термін “право на жилу площу” зустрічався і раніше. — Див.: *Бронштейн Н.И.* Право на жилую и дополнительную площадь. Уплотнение и заселение. — М.: Правовая защита, 1926.

⁵ Див.: *Аксназий С.И.* Советское жилищное право. — М., 1940. — С. 62.

⁶ Див.: *Аксназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И.* Жилищное право. — М., 1956. — С. 86-88.

⁷ Див., напр.: *Грибанов В.П., Кабалкин А.Ю.* Жилищные права советских граждан. — М., 1964. — С. 18-19.

⁸ Див.: *Грибанов В.П.* Основы советского жилищного законодательства. — М., 1976. — С. 29.

⁹ Див.: *Пчелинцева Л.М., Пчелинцев С.В.* Вклад Петра Ивановича Седугина в теорию жилищного права: некоторые аспекты // Актуальные проблемы жилищного права: Сб. памяти П.И. Седугина — М.: Статут, 2003. — С. 4-20.

¹⁰ Див.: *Седугин П.И.* Право на жилище в СССР. — М., 1983. — С. 36.

¹¹ Див.: *Зиоменко Ю.И.* Семья и право на жилую площадь в СССР: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. — Харьков, 1970. — С. 7.

¹² Див.: *Гордон В.М.* Лекции по советскому гражданскому праву. Часть вторая. — Х., 1960. — С. 62.

¹³ Див.: *Маслов В.Ф.* Защита жилищных прав граждан. — Х., 1970. — С. 5. Зокрема, як відзначав Ю.К. Толстой “громадянину належить суб’єктивне право бути забезпеченим житлом із суспільних фондів. — Див.: *Толстой Ю.К.* Советское жилищное право. — Л., 1967. — С. 6-7; *Толстой Ю.К.* Советское жилищное законодательство. — Л., 1974. — С. 5-8. При цьому він у цілому розділяв погляди В.Н. Литовкіна, який розрізняв в праві громадянина на жилу площу: а) правоздатність громадянина бути забезпеченим житловим приміщенням; б) суб’єктивне право громадянина на забезпечення житлом із суспільних фондів; в) право на користування житловим приміщенням. — Див.: *Литовкин В.Н.* Регулирование учета граждан, нуждающихся в жилье, и распределения жилой площади / Состояние и задачи дальнейшего развития научных исследований в области жилищного законодательства в СССР. — М., 1971. — С. 26-27.

¹⁴ Гражданское право. Т. 2. — М., 1970. — С. 139-141; Советское гражданское право. Том второй. — М., 1973. — С. 93-97.

¹⁵ Див.: *Манаев К.И.* Конституционное право советских граждан на жилище. — Баку, 1988. — С. 16; *Прокопченко И.П.* Жилищное и жилищно-строительное законодательство. Справочное пособие. 2-е изд. — М., 1986. — С. 6; Советское гражданское право: Учебник в 2-х ч. Часть II / Под ред. В.А. Рясенцева. — М., 1987. — С. 124; *Кабалкин А.Ю.* Социально-экономические права советских граждан (в отраслях права цивилистического профиля). — М., 1986. — С. 4, 174-186.



насамперед, варто виділити судження, що відрізняються чітким протиставленням одне одному, оскільки, на думку однієї групи вчених, право на житло є елементом цивільної правоздатності¹⁶, з погляду іншої — право на житло є суб'єктивним правом радянських громадян¹⁷. Ці дві позиції є основними, оскільки між їх прихильниками дискусія має найбільш принциповий характер, і в більшості випадків дослідники залишилися на своїх позиціях¹⁸.

Аналіз літератури дозволяє виокремити групу авторів, точка зору яких можна вважати компромісною. Наприклад, А.А. Єрошенко стверджував, що таке право входить до змісту правоздатності і одночасно виступає суб'єктивним правом особливого роду¹⁹. І.Б. Марткович стверджує, що право на житло не може бути ані правоздатністю, ані суб'єктивним правом. На його думку, зміст конституційного права на житло дозволяє говорити лише про житлову правосуб'єктність громадян²⁰. Згодом І.Б. Марткович переглянув свою позицію, згідно з якою “конституційне право на житло є елементом правового статусу громадян СРСР”²¹. І.С. Вишневська вказує на те, що конституційне право на житло не може бути розглянуте ані як елемент правоздатності, ані як суб'єктивне право²². Використовуючи категорію “статутне право”, вона вважає, що право на житло необхідно розглянути як один із елементів правового статусу. Це дозволило авторці стверджувати, що визнання суб'єктивного права як елемента правового статусу можливе тільки в тому випадку, якщо статутне право розуміти як потенційний стан права, а суб'єктивне право — як форму реалізації статутного права. Відповідно право на житло, яке закріплене Конституцією, може перетворитися на суб'єктивне право тільки за наявності обставин, з якими держава пов'язує виникнення суб'єктивного права (юридичні факти і стани). У момент надання приміщення в користування право на житло своє формування завершує і “трансформується в право користування даним житловим приміщенням”²³, тобто стає суб'єктивним житловим правом.

На думку Т.І. Погодної, прихильники обох точок зору мають рацію певною мірою. На її думку, варто розрізнити і поняття цього права на конституційному рівні і на галузевому. Щодо

¹⁶ Див.: Бару М., Пушкин А., Сибилев М. Конституційне право на жила площу // Радянське право. — 1979. — № 10. — С. 12; Будзилович І.С., Голодный М.А., Сиволобова Г.С. Типовой устав жилищно-строительного кооператива (комментарий). — Киев, 1979. — С. 68; Погодина Т.М. Проблемы совершенствования жилищного законодательства: Автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ленинградский ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственный университет им. Жданова — Л., 1983. — С. 7; Червонный Ю.С., Харитонов Е.О., Бровченко И.А. Правовое регулирование жилищных отношений в СССР. — Одесса, 1984. — С. 7; Див.: Харитонов Е.О., Санахметова Н.О. Правове забезпечення належної реалізації права на житло: Навч. посіб. — К., 1990. — С. 10.

¹⁷ Див.: Бару М.И., Пушкин А.А., Сибилев М.Н. Понятие и юридическая природа права на жилище // Основы советского жилищного законодательства: Межвузов, сб. науч. тр. — Свердловск, 1981. — С. 56-62; Богданов Е.В. Право на жилище — конституционное право советских граждан // Проблемы правоповедения: Межвузов, респ. науч. сб. Вып. 37. — К., 1978. — С. 32; Он же. Правовое регулирование предоставления жилой площади в домах государственного фонда: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — Харьков, 1979. — С. 5-8; Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. — М., 1983. — С. 27; Досанова Р.Б. Защита конституционного права граждан СССР на жилище на этапе предоставления помещений: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Саратов, 1983. — С. 5-7; Маслов В.Ф. Право на жилище. — С. 7; Прокопченко И.П. Проблемы жилищного законодательства в СССР: Автореф. дисс. ... д-ра юрид. наук. — М., 1978. — С. 12-15; Толстой Ю.К. Жилищные отношения и закон (к принятию Основ жилищного законодательства) // Правоведение. — 1981. — № 5. — С. 89; Чигир В.Ф. Право на жилище. — Минск, 1979. — С. 20; Он же. Жилищное право. — Минск, 1986. — С. 5-9.

¹⁸ Харитонов Е.О., Санахметова Н.О. Цивільне право України. — К.: Істина, 2003. — С. 176-177.

¹⁹ Див.: Ерошенко А.А. Проблемы гражданского состояния в развитом социалистическом обществе. — Краснодар, 1980. — С. 59.

²⁰ Див.: Марткович И.Б. Жилищное законодательство в свете конституционных норм // Советское государство и право. — 1979. — № 11. — С. 73-75.

²¹ Див.: Марткович И.Б. Право на жилище и его обеспечение. — М., 1983. — С. 8-12.

²² Див.: Вишневская И.С. Советское жилищное право. — Ростов-на-Дону, 1986. — С. 12.

²³ Див.: Прокопченко И.П. Проблемы жилищного законодательства в СССР. Автореф. дис...докт. юрид. наук. — М., 1978. — С. 15.



конституційного рівня, то Т.І. Погодіна виходить із того, що на сучасному рівні соціально-економічного розвитку країни ще не можна розглядати право на житло на конституційному рівні як суб'єктивне право, оскільки держава не може поки що цілком задовольнити потребу громадян у житлі. Тоді і тільки тоді, коли будь-який громадянин, який бажає поліпшити свої житлові умови (зрозуміло, в рамках закону), зможе зробити це за першою вимогою, можна буде говорити про право на житло як про суб'єктивне право. Вимога громадянина про прийняття його на облік для одержання житлової площі не має характеру правопосягання на конкретний об'єкт і є лише одним з етапів реалізації права на житло. Тобто на конституційному рівні право на житло можна визначити як право кожного громадянина на одержання житла (при дотриманні вимог, зазначених у законі), а також безстрокове користування ним. На галузевому рівні — це завжди суб'єктивне право (тобто на конкретну житлову площу), яке можна визначити як установлену законом міру дозволеної поведінки управомоченої особи щодо володіння, користування й обмеженого розпорядження жилим приміщенням, наданим наймачу відповідно до закону для задоволення постійної потреби в житлі²⁴.

Цілком зрозуміло, що серед дослідників немає єдності і щодо змісту права на житло²⁵. Наприклад, П.І. Седугін вважав, що основним, головним у змісті права на житло є гарантоване Конституцією СРСР та іншими радянськими законами право користуватися житлом, а також розпоряджатися ним у визначених межах у своїх інтересах і в інтересах своєї сім'ї. Разом із тим він звернув увагу на те, що право на житло - це об'ємне, багатоаспектне право. Воно містить ряд послідовно виникаючих, не однакових за змістом, тісно взаємозалежних повноважень²⁶.

Поряд із відомим вітчизняним цивілістом В.А. Дозорцевим П.І. Седугін виділяв, зокрема, такі елементи права на житло, як: а) право громадян, які потребують поліпшення житлових умов або одержання житла; б) закріплення жилої площі за громадянином у безстрокове користування²⁷.

І.Б. Марткович виділяв у змісті конституційного права громадян на житло два елементи: по-перше, юридичну можливість (право) стабільного володіння житлом і, по-друге, юридичну можливість (право) одержання за певних умов іншого житла в будинках державного чи громадського жилого фонду, у будинках житлових (житлово-будівельних) кооперативів або придбання житла у власність²⁸. У цілому підтримуючи такий погляд на сутність конституційного права громадян на житло, С.М. Корнеев розглядав у якості двох основних елементів права на житло:

- а) гарантовану державою можливість користування громадянином наявним у нього житлом;
- б) обов'язок держави сприяти забезпеченню кожного громадянина житлом²⁹.

Ш.М. Асьянов вважає, що конституційне право на житло включає два елементи. Першим варто вважати можливість мати житло, користуватися і розпоряджатися ним, другим — гарантовану законом можливість одержати при потребі інше житло³⁰.

На думку Є.М. Мічуріна, право на житло необхідно розглядати в сукупності конституційно-правового і цивільно-правового аспектів, зважаючи на комплексний підхід,

²⁴ Див.: *Погодіна Т.И.* Проблема совершенствования жилищного законодательства: Автореф. дис...канд. юрид. наук: 12.00.03. — Л., 1983. — С. 7.

²⁵ Див.: *Грибанов В.П.* Основы советского жилищного законодательства. — М., 1983. — С. 25, 27; *Манаев К.И.* Конституционное право советских граждан на жилище. — Баку, 1988. — С. 15; *Чигир В.Ф., Боровцев В.А.* Конституционное право на жилище. — Минск, 1985. — С. 7; *Чигир В.Ф.* Советское жилищное право. — Минск, 1968. — С. 51, 98; *Маслов В.Ф.* Право на жилище. — Харьков, 1986. — С. 16-18; *Тархов В.А.* Конституционные отношения // Правоведение. — 1981. — № 2. — С. 27.

²⁶ Див.: *Седугин П.И.* Право на жилище в СССР. — М., 1983. — С. 36.

²⁷ Див.: Советское жилищное законодательство: Учебник / Под ред. П.И. Седугина. — М., 1986. — С. 7, 11-14.

²⁸ Див.: *Марткович И.Б.* Вказ. праця. — С. 31.

²⁹ Див.: Гражданское право. Т. 2. Учебник / Под ред. Е.А. Суханова. — М., 1993. — С. 149.

³⁰ Див.: *Асьянов Ш.М.* Правовое обеспечение жилищных интересов членов семьи нанимателя в домах местных советов. Автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. — Саратов, 1987. — С. 7-9.



запропонований В.А. Тарховим³¹. У свою чергу, складовий цивільно-правовий аспект включає два основні повноваження: речове право на конкретне жиле приміщення і зобов'язальне право на поліпшення житлових умов, як це відзначав В.Ф. Маслов.

Як слушно зазначив І.А. Фаршатов, останнім часом у юридичній літературі досить стримано (без гучних фраз і епітетів), із реальних позицій розкривається зміст цього словосполучення ("право на житло")³². У сучасній науковій юридичній літературі до складових елементів права громадян на житло, крім вищезгаданих, належать забезпечення здорового середовища існування, житлового середовища, гідного цивілізованої людини, що відповідає нормам міжнародного права³³, вільне здійснення громадянами права на вибір місця проживання; право на забезпечення житлом у встановленому порядку; недоторканість житла; неприпустимість свавільного позбавлення житла³⁴.

З урахуванням положень конституційного, цивільного і житлового законодавства обґрунтовано звертається увага на ту істотну обставину, що право громадян на житло охоплює не тільки можливість безпосереднього поліпшення житлових умов, але також недоторканність житла і свободу вибору місця проживання³⁵.

Поділяючи точку зору про нерозривний зв'язок конституційного права громадян на житло з конституційним правом громадян на вільне пересування, вибір місця перебування і проживання, П.В. Крашенинников пропонує розуміти право на житло як суб'єктивне право громадянина на придбання і користування житловим приміщенням³⁶. Розглядаючи зміст права на житло, Ю.К. Толстой звертає увагу на те, що це право може виникнути через різні підстави і завжди є елементом житлових правовідносин, що є збірним поняттям, яке охоплює і різні відносини (по експлуатації і управлінню житловим фондом, забезпеченню його збереження й ін.), що включає також відносини щодо надання житлових приміщень³⁷.

Ю.П. Тюрін вважає, що право на житло включає наступні повноваження: 1) мати, користуватися і не бути позбавленими наявного житла; 2) обирати і будувати житло на свій розсуд відповідно до закону й інших нормативних актів, що регулюють дані відносини, спираючись на державну чи іншу підтримку.

В.Н. Литовкін право на житло зводить до трьох юридичних можливостей: а) стабільне, стійке, постійне користування жилим приміщенням; б) сприяння держави в поліпшенні житлових умов; в) забезпечення здорового, безпечного середовища³⁸.

Загалом, враховуючи висловлені точки зору про сутність права громадян на житло, у сучасній юридичній літературі правом на житло розуміється як гарантована законом можливість придбання громадянином житла за тими чи іншими підставами і стабільне користування ним в умовах свободи вибору місця проживання і цивілізованого середовища існування при забезпеченні державою гарантій недоторканності житла і недопущення довільного його позбавлення³⁹.

На основі аналізу висловлених у юридичній літературі точок зору з цієї проблеми

³¹ Див.: Мичурин Е.А. Договоры с жильем. Анализ возникающих проблем и пути их разрешения // Юридический Харьков. — 2001. — № 8. — С. 6-7.

³² Див.: Фаршатов И.А. Право на жилище в условиях перехода к рыночной экономики // Журнал российского права. — 2000. — № 7. — С. 50.

³³ Див.: Комментарий к Конституции Российской Федерации / Под ред. Л.А. Окунькова. — М., 1994. — С. 128.

³⁴ Див.: Титов А.А. Правовые проблемы удовлетворения жилищной потребности граждан в условиях рыночной экономики. Автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. — М, 2000. — С. 13-15.

³⁵ Див.: Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права: пользование и собственность / Под ред. И.Б. Мартковича. — М., 1997. — С. 20-25.

³⁶ Див.: Крашенинников П.В. Жилищное право. — М. 2000. — С. 6-7, 11-12.

³⁷ Див.: Гражданское право. Ч. II. Учебник / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. — М., 1997. — С. 215-219.

³⁸ Див.: Литовкин В.Н. Комментарий к ст. 40 Конституции РФ // Комментарий к Конституции Российской Федерации. — М.: Бек, 1994. — С.127.



П.І. Седугін, характеризуючи сутність права громадян на житло і творчо розвиваючи раніше вироблені ним же положення, відзначав, що право на житло: а) за своєю юридичною природою є державно-правовим інститутом; б) має багатоаспектний характер; в) є невідчужуваним, оскільки належить до числа основних конституційних прав громадян; г) право на житло не може бути вилучено державою у громадянина чи обмежено в обсязі, крім випадків, прямо зазначених у самій Конституції РФ й у федеральних законах⁴⁰.

О.А. Красавчикова виділяє наступні форми реалізації конституційного права на житло в механізмі цивільно-правового регулювання: нормативна, правосуб'єктна і форма суб'єктивного права. Нормативна форма цивільно-правової реалізації конституційного права на житло — це ті цивільно-правові норми, які регламентують різні майнові відносини, що складаються щодо житла. Правосуб'єктна форма реалізації даного конституційного права є певним елементом змісту правоздатності громадян, який є передумовою виникнення, зміни і припинення відповідних житлових правовідносин. Суб'єктивне майнове цивільне право на конкретне житло є елементом (змістом) відповідних цивільних правовідносин⁴¹.

Наведене дозволяє запропонувати такі висновки. Право громадян на житло було закріплено в конституціях як основне право людини і громадянина порівняно недавно: вперше воно встановлено в Конституції СРСР 1977 р., згодом знайшло відображення в Конституції УРСР 1978 р. і подальший розвиток дістало в Конституції України. Основною формою реалізації права громадян на житло було одержання благоустроеного житла із суспільних фондів споживання. Розвитку ж індивідуального будівництва житла, житлової кооперації соціалістична держава зобов'язувалася лише сприяти. Особиста власність громадян у житловій сфері, що мала встановлені законом обмеження правовласника, могла виникати тільки щодо житлового будинку. Кардинальна зміна підходу до питання власності, що відобразилось у чинному законодавстві і виразилося у встановленні рівності приватної, державної, комунальної й іншої форм власності, визначило принципово новий зміст конституційного права громадян на житло. Державний житловий фонд втратив своє монопольне становище. Виникла приватна власність на житло громадян і юридичних осіб, бурхливо розвивається ринок житла.

Змінилася і житлова концепція держави, що вплинуло на зміст конституційного права на житло. Конституційне право на житло виражає сутність установлені Конституцією України системи задоволення житлових потреб громадян і означає насамперед право громадянина мати житло для власного проживання і проживання членів його сім'ї. Воно забезпечується як шляхом надання житлових приміщень у будинках державного й інших житлових фондів на умовах договору соціального найму, так і шляхом придбання або будівництва житла за рахунок власних коштів. Роль держави й органів місцевого самоврядування зведена до сприяння житловому будівництву і його заохочення, а також до безоплатного задоволення житлових потреб соціально незахищених верств населення⁴². Конституційне право на житло багатоаспектне: воно містить ряд послідовно виникаючих, тісно пов'язаних один із одним прав, що обумовлює наступну конкретизацію житлових прав громадян у відповідних законодавчих актах. Право громадян на житло може бути зведене до трьох юридичних можливостей: а) стабільного, стійкого, постійного користування займаним жилим приміщенням; б) можливості поліпшення житлових умов; в) забезпечення здорового середовища проживання, житлового середовища, гідного цивілізованій людині, що

³⁹ Див.: Пчелинцева Л.М., Пчелинцев С.В. Жилищные права и льготы граждан в России. — М; 2002. — С. 12.

⁴⁰ Див.: Седугин П.И. Жилищное право. Учебник. 2-е изд. — М., 2000. — С. 14-17.

⁴¹ Див.: Красавчикова А.О. Жилищное право и личные неимущественные права граждан // Актуальные проблемы жилищного права: Сб. памяти П.И. Седугина. — М.: Статут, 2003. — С. 53-54.

⁴² Щодо проблематики визначення поняття "громадянин, що потребують соціального захисту" див.: Лічман Л.Г. Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення. Дисс. канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2005. — С. 19 та наст.



випливає з норм Загальної декларації прав людини, проголошеної 10 грудня 1948 р. Генеральною Асамблеєю ООН⁴³.

Право на житло, як його закріплено в Конституції України, є одним із основних прав і свобод людини. За правовою суттю право на житло згідно з чинною Конституцією є одним із найважливіших елементів правоздатності⁴⁴. Змістом права на житло є гарантована законом можливість побудувати або придбати житло у власність, отримати в користування житло, що є об'єктом права державної, комунальної власності або взяти в найм об'єкт, який перебуває в приватній власності, набути право користування житлом у якості членів сім'ї власника житлового приміщення, а також у якості осіб, які постійно проживають із наймачем житла, а також стабільно користуватися житлом в умовах свободи вибору місця проживання і цивілізованого (безпечного) середовища існування, яке забезпечується державними гарантіями недоторканності житла і недопущення свавільного його позбавлення.

Право на житло за всіх обставин має два елементи: право на отримання житла (за наявності передбачених у законі умов) і право на користування житлом. Недопустиме свавільне вилучення житла чи обмеження житлових прав. Недоторканність житла та захист від несанкціонованого в нього проникнення інших осіб та невтручання у приватне життя теж є елементом цього права⁴⁵.

Саме право на житло є правом складним, комплексним, яке охоплює державно-правові, адміністративно-правові, цивільно-правові аспекти. Праву на житло притаманні наступні специфічні риси. По-перше, правом наділені всі особи без чіткої їх індивідуалізації. По-друге, право особи на житло виникає безпосередньо із закону і припиняється тільки у зв'язку зі смертю громадянина або внаслідок скасування відповідного закону, дозволяє визначити ці правовідносини триваючими, що означає можливість неодноразової реалізації суб'єктивних прав і обов'язків залежно від наявності відповідних юридичних фактів (умов). По-третє, з точки зору конституційного права, право на житло опосередковує особливі юридичні відносини — відносини між особою і державою. По-четверте, конституційне положення про право громадянина на житло закріплює за громадянином не тільки загальну можливість вступати в різні житлові правовідносини, мати різне коло житлових прав і обов'язків (реалізувати своє природне право на житло; стабільно користуватися легально займаним приміщенням; постійно покращувати свої житлові умови різними способами; використовувати житлове приміщення не тільки для особистого проживання, але й для проживання інших осіб чи використання з комерційною метою; претендувати на здорове та безпечне для проживання середовище), а і юридичну можливість набувати, здійснювати і захищати їх.

*Стаття рекомендована до друку кафедрою цивільного права
Одеської національної юридичної академії (протокол № 2 від 12 вересня 2005 року)*

⁴³ Див.: Курпякова С.И. Правовое регулирование приватизации жилья в Российской Федерации: Автореф. дис...канд. юрид. наук: 12.00.03. — М., 1996. — С. 8-9.

⁴⁴ Детальніше див.: Лічман Л.Г. Судовий захист конституційного права людини на житло // Юридический вестник. — 1998. — № 3. — С. 96-98.

⁴⁵ Див.: Нагорняк В.А. Цивільні правочини з приватизованим житлом: Дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. — Харків, 2000. — С. 28 та наст.