

**Маслова-Юрченко К. О.,**  
кандидатка юридичних наук,  
асистентка кафедри цивільного  
права № 2 Національного  
юридичного університету  
імені Ярослава Мудрого

## **ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ЗАХИСТУ ПРАВА НА ЖИТЛО**

У Цивільному кодексі України глава 28 присвячена праву власності на житло. Відкриває цю главу ст. 379 ЦК, що визначає житло фізичної особи як житловий будинок, квартиру, інше жиле приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них. З цього випливає, що цивільне законодавство розуміє житло через три визначальні ознаки, по-перше, це є так зване «жиле приміщення», житловий будинок, квартира, по-друге, це приміщення призначено для постійного або тимчасового проживання, і, по-третє, це приміщення має бути придатне для проживання.

Хотілося б покритикувати це визначення. Що стосується визначення житла як житлового будинку або квартири, то цих слів явно недостатньо, бо, в принципі, цілком можлива ситуація, коли житлом для особи буде якесь інше приміщення. Тому, мабуть, законодавець і вирішив додати до визначення ще й жиле приміщення. Але сам вибір цього словосполучення вдається спірним. Жиле (не плутати з житловим) – це вираз, взятий із житлового законодавства. Житловий кодекс України, який ще менше р. тому називався Житловим кодексом УРСР (назва була змінена Законом України «Про дерадянізацію законодавства України» від 21.04.2022 р. № 2215-IX, який набрав чинності 07.05.2022 р. [1]), оперує такими поняттями, як житлове законодавство, житловий фонд, і, на противагу цьому, жилі будинки, жилі приміщення.

Таким чином, у розумінні житлового законодавства житловий – це той, що стосується житла, а жилий, відповідно, – той, що стосується проживання. І це, на перший погляд, логічно, але на другий погляд дещо проблематично, бо не зовсім відповідає словниковим нормам української мови. Словники, загалом, не відкидають слово «жилий» як паронім слова «житловий», але й не поспішають його рекомендувати для широкого використання. Так, 11-томний «Словник української мови» (або СУМ-11), на якому базуються, фактично, всі авторитетні сучасні словники, подає

«жилий» з позначкою «рідко» [2], а інші джерела або передруковують статтю з СУМ-11, або взагалі не подають це слово.

З Житлового кодексу поняття жилого приміщення проникло й в інші акти законодавства, які стосуються житлових питань, і, відповідно, в ст. 379 Цивільного кодексу України. Хоча й тут слід зазначити, що в попередніх проектах Житлового кодексу в ст. першій були як раз визначені терміни «житлове приміщення» та «нежитлове приміщення» [3], тому в деяких джерелах бачимо й такі поняття, які використовуються паралельно з «жилими приміщеннями». Слід зауважити, що мета розділення термінів на «житловий» та «жилий» є достатньо обґрунтованою, але все ж таки, на нашу думку, слово «жилий» словники подають, як рідко вживане, тому рішення про його застосування на рівні закону вдається передчасним. Все одно в побуті люди частіше кажуть «житлове», і нав'язати суспільству термін «жале приміщення» не так просто. На даний момент цей вираз скоріше вузько спеціалізований, навіть елітарний, властивий саме лексиці спеціалістів з житлового законодавства, але аж ніяк не загально вживаний. До того ж, застосування обох слів «житловий» та «жилий» ускладнює пошук по законодавству.

Але, разом із тим, концепція застосування терміна «жале приміщення» перемогла і наразі в ст. 379 ЦК житло визначається саме як будинок, квартира, інше жале приміщення, це перша ознака житла. Хоча й ця перемога не є повною, бо стаття 380 ЦК стосується такого поняття, як житловий будинок (у Житловому кодексі – жилий будинок). Тому колись, коли це буде на часі, треба буде замінити це хаотичне використання паронімів на одноманітні терміни.

Друга та третя ознаки, тобто те, що це приміщення призначене та придатне для постійного або тимчасового проживання в ньому, є важливими з точки зору захисту права на житло.

Глава 28 Цивільного кодексу України визначає два види житла: житловий будинок (ст. 380 ЦК) і квартиру (ст. 382 ЦК), а також визначає, що житловий будинок разом з земельною ділянкою може визнаватися таким специфічним об'єктом права власності як садиба (ст. 381 ЦК). Тут слід відмітити, що для житлового будинку, чомусь, не зазначено такої ознаки, як придатність для проживання, лише цільове призначення – призначений для проживання. Зате для житлового будинку є додаткові вимоги – по-перше, це є будівля капітального типу, а по-друге – ця будівля має бути споруджена з дотриманням вимог, встановлених як законом, так і іншими нормативно-правовими актами.

Квартира визначається ст. 382 ЦК як ізольоване приміщення в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання. Таким чином, квартира має бути призначена та придатна саме для постійного проживання. До того ж, так як у дефініції житла читаємо «призначене та придатне для проживання» і квартира також має бути призначена та придатна для проживання, то ці дві ознаки

мають бути притаманні, на нашу думку, і житловому будинку. Адже логічно, що житло – це найширша, родова категорія з цих трьох, а квартири визначаються як такі, що розміщені в житлових будинках, тобто що притаманно житлу та квартирі, має бути притаманно і житловому будинку.

Глава 29 Цивільного кодексу України стосується загальних положень захисту права власності. Проаналізуємо її в аспекті захисту права на житло.

Стаття 386 ЦК встановлює такі засади захисту права власності, як рівність захисту для всіх суб'єктів і його повнота (має відшкодовуватися як майнова, так і моральна шкода). Це має бути важливо для захисту права на житло, бо посягання на нього, хоча це ніде, фактично, не сказано в актах цивільного законодавства, часто пов'язано зі спричиненням не лише майнової, але й моральної шкоди.

Незважаючи на те, що житло визначено Цивільним кодексом лише через своє цільове призначення – призначене та придатне для постійного або тимчасового проживання – сутність житла ширша: це не лише місце для проживання, але й місце, де людина має почуватися найбільш вільною для саморозвитку та самовираження, а також захищеною (фізично та психологічно, в плані приватності, охорони особистого життя). Саме тому наполягаємо, що при посяганні на житло фізична особа зазнає не лише майнових втрат, але й моральної шкоди. Хотілося б, щоб у цивільному законодавстві була приділена цьому питанню належна увага.

Окрім зазначеного вище, ст. 386 Цивільного кодексу встановлює як принцип фактичного захисту при реальному спричиненні шкоди, так і принцип превенції посягань. Згідно з частиною другою ст. 386 ЦК, власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню. Це вдається надзвичайно важливим положенням на рахунок саме захисту права на житло, бо, по-перше, і житловий будинок, і квартира – це завжди цінне майно (в сенсі матеріальної вартості), і по-друге, житло має передбачати такі особливі функції, як захист фізичної та духовної сфери людини. Було б не розумно чекати посягань та спричинення шкоди, якщо можна їй запобігти, превентивно охороняючи право на житло.

Стаття 388 Цивільного кодексу та наступні ст. встановлюють засади витребування майна із чужого незаконного володіння, яке забезпечується за допомогою віндикації. Стаття 391 Цивільного кодексу стосується захисту права власності від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння (що забезпечується негаторним позовом). Слід підкреслити, що негаторний позов стосовно житла має подаватися для захисту від порушень будь-якого характеру: як тих, що унеможливають

самого проживання в житловому приміщенні, так і тих, що стосуються порушення особистих немайнових прав тих, хто проживає в ньому. Мається на увазі, що позов можна подавати, коли фізичні особи, що проживають у житловому будинку або квартирі, не почуваються з певних об'єктивних причин захищеними в ньому, чи не можуть користуватися житлом для вираження та розвитку своїх особистих якостей, не можуть займатися навчанням або організувати дозвілля, житло з певних об'єктивних причин не забезпечує приватності, тощо. У такому випадку, окрім усунення перешкод у користуванні та розпорядженні житлом, слід також подумати й про відшкодування моральної шкоди.

Стаття 392 Цивільного кодексу стосується можливої втрати документа на житло (що особливо важливо в сьогоденних реаліях війни в Україні): власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Стаття 393 Цивільного кодексу стосується визнання незаконним правового акта, що порушує право власності. І тут слід зазначити, що ця стаття прямо передбачає відшкодування моральної шкоди у разі неможливості відновлення попереднього становища, яке існувало до видання цього акта.

Стаття 394 Цивільного кодексу передбачає специфічний, властивий лише для певних об'єктів випадок захисту: власник земельної ділянки, житлового будинку, інших будівель має право на компенсацію у зв'язку із зниженням цінності цих об'єктів у результаті діяльності, що призвела до зниження рівня екологічної, шумової захищеності території, погіршення природних властивостей землі. Таким чином, ст. 394 ЦК встановлює єдину спеціальну підставу захисту права власності на житловий будинок.

Як загальний висновок зазначимо, що законодавець має приділяти більшу увагу захисту права на житло. Для цього необхідно переосмислити поняття житла в цивільному законодавстві та більш детально прописати підстави, засоби та способи захисту.

### **Список використаних джерел**

1. Про дерадянізацію законодавства України : Закон України від 21.04.2022 р. № 2215-IX. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2215-20#n148>.

2. ЖИЛИЙ – Словник української мови. *Академічний тлумачний словник української мови (1970–1980)*. URL: <http://sum.in.ua/s/zhylyj>.

3. Рибак В. В., Попов О. П. Проект Житлового кодексу України № 2307. *Верховна Рада України. Офіційний веб-портал*. URL: [https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_2?id=&pf3516=2307&skl=7](https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=2307&skl=7).