



УДК 347:349.444

DOI <https://doi.org/10.32782/yuv.v5.2025.12>**В. Кочин,**

кандидат юридичних наук,
старший дослідник,
науковий консультант судді Конституційного Суду України;
старший науковий співробітник відділу приватного права та процесу
Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва
імені академіка Ф.Г. Бурчака Національної академії правових наук України
ORCID ID: 0000-0003-2468-0808

МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЄВРОІНТЕГРАЦІЙНОГО РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО ПРАВА УКРАЇНИ

Постановка проблеми. Розвиток житлового права перебуває у досить складних умовах. По-перше, дослідники спрямовують свої зусилля на розв'язання проблеми нормативної моделі компенсації та відбудови зведеного житла, по-друге – на удосконалення регулювання житлових відносин у зв'язку із дерегуляцією та рекодифікацією. Врешті, постійним орієнтиром лишаються євроінтеграційні процеси, які вимагають адаптації законодавства України до аспис ЄС, що не може мати характеру «механічних» змін, а вимагає наукового обґрунтування та виваженого підходу до впровадження.

У юридичній літературі акцентують на тому, що складовими житлової політики в умовах відбудови зруйнованої економіки повинні стати: 1) державна цільова допомога у формі субсидій і позик із мінімальною процентною ставкою; 2) надання забудовникам земельних ділянок за мінімальними цінами, а також ділянок з уже підготовленою інфраструктурою; 3) державні гарантії будівельних кредитів; 4) надання житла на безоплатних засадах соціально незахищеним громадянам [5, с. 858].

Майбутній Житловий кодекс України має ґрунтуватися на нових принципах, які знайшли своє широке відображення у науковій літературі.

Стан правової культури, соціально-економічних відносин має отримати належну інституціоналізацію, яка має забезпечити належну модель правового регулювання. Важливим елементом має бути коло суспільних відносин, регулювання яких мають здійснювати приватні регулятори, зокрема договірні та корпоративні інструменти [7, с. 56].

Стаття 47 Основного Закону України становить основу житлової політики та принципів житлового права, про що неодноразово наголошували дослідники [12–14]. Житлова сфера суспільних відносин містить норми, які регулюють як речові (власність, користування, сервітутне право), так і зобов'язальні правовідносини (договір оренди, найму, іпотеки тощо), що вказує на їхній багатокomпонентний характер у межах приватного права та права соціального забезпечення.

Реалізація конституційного права на житло тісно пов'язана з іншими конституційними цінностями та правами. Так, Конституційний Суд України у Рішенні Рішення Конституційного Суду України від 22 червня 2022 року № 5-р(II)/2022 висловив низку юридичних позицій, за якими «право на житло, <...> пов'язане з правом на достатній життєвий рівень (стаття 48 Конституції України), яке, окрім достатнього харчування й одягу, охо-



плює також достатнє житло для кожного (абзац третій підпункту 4.1 пункту 4 мотивувальної частини); «житлом можуть бути визнані лише такі умови для проживання людини, які забезпечують для неї можливість перебувати в безпеці, спокої та гідності» (абзац десятий підпункту 4.2 пункту 4 мотивувальної частини); «реалізація права на житло <...> має ключове значення не лише для реалізації інших економічних та соціальних прав людини, через які насамперед утілюється конституційна цінність гарантування гідних умов життя для кожної людини, а й для ефективного здійснення кожним прав і свобод особистого й політичного характеру (абзац перший підпункт 5 мотивувальної частини).

Виклад основного матеріалу.

Право на житло належить до елементів людської гідності, яке не може існувати автономно від особистих, соціальних та майнових прав, оскільки комплексна реалізація прав вимагає гармонійного поєднання приватноправових і публічно-правових механізмів. Трансформація правового порядку в контексті євроінтеграції спричиняє необхідність переглянути житлового законодавства, уніфікувати підходи до регулювання житлових правовідносин, а також застосувати оновлену методологію в процесі гармонізації національного права з *acquis communautaire*.

Слід погодитися з необхідністю «поєднання загальнотеоретичних і прикладних напрямів у наукових дослідженнях правового спрямування» [9, с. 17], однак одночасне забезпечення ефективної реалізації державної політики у правовій сфері не може бути завданням наукових досліджень. Наукове обґрунтування необхідності зміни чи удосконалення правового регулювання має формуватися відповідно до сутності наукового дослідження – пошук істини, формування нового знання), на не слугувати дублюванням повноважень центральних органів виконавчої влади.

Так, серед державних пріоритетів у сфері житлового права можна виокремити стратегічну необхідність у реалізації Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами – членами, з іншої сторони (далі – Угода про асоціацію), зокрема щодо формування довгострокової стратегії залучення інвестицій у модернізацію національного фонду житлових і комерційних будівель, а саме імплементації Директиви 2012/27/ЄС у спосіб ухвалення довгострокової стратегії залучення інвестицій у модернізацію національного фонду житлових і комерційних будівель (п. 720¹⁰ Плану заходів з виконання Угоди про асоціацію, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 25 жовтня 2017 р. № 1106). Не зважаючи на те, що Директива 2012/27/ЄС втратила дію 11 жовтня 2025 року та потребує впровадження Директива (ЄС) № 2023/1791 від 13 вересня 2023 року, все ж маємо відповідний орієнтир державної політики на цій ділянці відносин – Концепція Державної цільової економічної програми підтримки термомодернізації будівель до 2030 року, схвалену розпорядженням Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2023 р. № 1228-р, за якою серед завдань є забезпечення проведення аналітичного дослідження (огляду) національного фонду житлових будинків і громадських будівель.

Цей приклад є ілюстрацією неможливості одночасного узгодження державної політики, наукових досліджень та євроінтеграційних процесів. Окрім того, складові окремих наукових пошуків містяться відповідно до Указу Президента України № 722/2019 від 30.09.2019 «Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року», а також Програмі діяльності Кабінету Міністрів України, схваленої постановою Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020 р. № 471. Безумовно, реалізація державної політики вимагає негайних

ність. Розуміння потреби формує юридичний наслідок – унормування прав особи на відповідний об'єкт. З огляду на це, зміст права на житло складають такі основні права людини: право людини на повагу до її житла, право на свободу вибору місця проживання, право на недоторканність житла; право на забезпечення житлом соціально незахищених категорій населення України; на створення умов реалізації права людини на житло; речові та зобов'язальні права на житло [6, с. 138].

Прикладом реалізації політики соціального житла є так звана програма «Спершу житло» (Housing First), осердям якого є такі принципи: житло – це право людини; вибір та контроль для користувачів послуг; розділення житла та лікування; орієнтація на відновлення; зменшення шкоди; активна участь без примусу; планування, орієнтоване на людину; гнучка підтримка [2].

Acquis ЄС про житлові права складається з елементів фундаментальних особистих немайнових прав, зокрема право на повагу до приватного життя, що тісно пов'язане з правом на житло в розумінні статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, що розкривається у практиці ЄСПЛ, а також право на житло, встановлене статті 31 Європейської соціальної хартії, що розкривається практикою Суду справедливості.

Розглядаючи проблематику житлових відносин на європейському рівні, М. Папе звертається до таких напрямів як соціальне житло (яке не має єдиного та узгодженого визначення) та доступне житло (що охоплює як соціальне, так і житло, що має низьку вартість), а також інші суміжні проблеми як неналежність житла потребам людини (*inadequate housing*), урбанізм, бездомність, житло для молоді, реновація та будівельна індустрія [3, с. 2–3].

Серед новітніх викликів у сфері соціального житла є формування нових інституцій, що гарантуватимуть втілення ринкових механізмів ви-

никнення, здійснення та припинення права власності на житло публічними утвореннями. Так, серед європейських прикладів виділяють:

– Національний будівельний фонд Данії (Denmark's National Building Fund): спеціалізована, автономна, самоврядна фінансова інституція, створена житловими асоціаціями для сприяння самофінансуванню будівництва, реконструкції, покращення та покращення районів; фінансування базується на частці орендної плати орендарів та внесках житлових асоціацій до іпотечних кредитів;

– Австрійська модель доступного та соціального житла спирається на житлові асоціації з обмеженою прибутковістю, які керують оборотними фондами під наглядом та керівництвом федерального, регіонального та муніципальних органів влади; проекти, розроблені житловими асоціаціями з обмеженою прибутковістю, зазвичай фінансуються з кількох джерел, включаючи внески орендарів, власний капітал житлових асоціацій, а також державні та комерційні позики;

– Житловий фонд Словенії (Slovenia's Housing Fund): спеціалізований фонд житла, створений для фінансування та реалізації Національної житлової програми; фонд державного фінансування та нерухомості, який надає довгострокові позики з вигідною процентною ставкою державним та приватним організаціям для придбання, обслуговування та реконструкції некомерційного орендного житла або житла, що займається власниками; фонд також інвестує в будівництво та землю для забудови та підтримує будівництво, реконструкцію та ремонт житла для вразливих груп;

– Модель доступного та соціального житла в Нідерландах, за якою житлові асоціації мають доступ до гарантійного фонду (Фонд гарантій соціального житла – Social Housing Guarantee Fund); система житлових асоціацій працює як своєрідний «оборотний фонд», отримуючи нижчі про-

центні ставки завдяки фонду та їхній угоді про взаємну співпрацю для порятунку житлових асоціацій; держава та муніципалітети Нідерландів виступають гарантами останньої інстанції для банківських позик [2].

Аврамова О. Є. виокремлює такі моделі житлової політики: 1) соціальна модель передбачає обов'язок держави перед людиною щодо забезпечення житлової потреби та утворення потужного державного житлового фонду; 2) ліберальна модель базується на соціальних обмеженнях права приватної власності, забезпечення житлової потреби на основі партнерства між державою та приватними власниками житла, а держава створює умови щодо набуття права на житло; 3) неоліберальна модель житлової політики утворюється в суспільствах з високим рівнем захисту відносин права приватної власності на житло, інтересів забудовників та інвесторів у житловій сфері, що створює дефіцит житла внаслідок його вартості, а забезпечення житлової потреби розглядається як результат соціально-економічної діяльності людини, її здатності щодо забезпечення власних потреб, житло отримується як результат конкуренції економічних здобутків людини [4, с. 43–44].

З огляду на це, дослідниця визначає наступні моделі побудови структури елементів житлових правовідносин, основу яких складає первинність розташування елементів у цій структурі: 1) модель первинності суб'єкта, відповідно до якої структура правовідносин має вигляд як суб'єкт – об'єкт – зміст (житлова потреба виходить з соціально-економічного статусу особи); 2) модель первинності об'єкта, за якою структура правовідносин представлена як об'єкт – суб'єкт – зміст (житло є кваліфікуючою ознакою, тому важливим критерієм є стан житла, зокрема його придатність або непридатність для проживання); 3) модель первинності змісту, за якою структура правовідносин має вигляд як зміст –

соціального житла, орієнтованої на принципи солідарності, самофінансування та довгострокового інвестиційного планування.

Розвиток житлового права України відбувається в умовах поєднання кількох системних викликів — післявоєнної відбудови, дерадянїзації законодавства та адаптації до асquis Європейського Союзу. Формування нової концепції житлового права України повинно ґрунтуватися на поєднанні публічно-правових і приватноправових регуляторів. У свою чергу методологічною засадою удосконалення житлового законодавства є розроблення ефективного правового режиму правового регулювання, який має забезпечувати баланс між приватними та публічними інтересами.

Стаття присвячена аналізу сучасного стану та методологічних засад розвитку житлового права України в умовах післявоєнної відбудови, дерадіянізації законодавства та адаптації до *acquis* Європейського Союзу. У роботі обґрунтовано необхідність наукового переосмислення житлового законодавства з урахуванням трансформації соціально-економічних відносин, а також євроінтеграційних процесів, які вимагають уніфікації правових підходів і оновлення нормативної бази. Сучасне житлове право має поєднувати публічно-правові та приватно-правові механізми регулювання, забезпечуючи баланс між конституційними цінностями, приватною ініціативою та позитивними обов'язками держави. Узагальнено позиції вітчизняних і європейських науковців щодо формування ефективної житлової політики. Розглянуто напрями державного регулювання у сфері житлових відносин, зокрема цільові програми відбудови житла, державні гарантії кредитів, підтримку соціально незахищених верств населення. Новий Житловий кодекс України має ґрунтуватися на

кодекс України має ґрунтуватися на

Висновки. Отже, реалізація права на житло характеризується багатокомпонентністю та охоплює як особисті немайнові, так і соціально-економічні суспільні відносини. Європейський досвід доводить ефективність інституційних форм організації житлової політики, які поєднують публічне та приватне фінансування у межах спеціалізованих житлових фондів. Пріоритетом у цій ділянці відносин є створення стійкої системи доступного та

принципах інституціоналізації соціально-економічних відносин, участі приватних регуляторів (договірних та корпоративних інструментів) і методології правового режиму правового регулювання. Європейський досвід (Данія, Австрія, Нідерланди, Словенія) демонструє ефективність поєднання державного та приватного фінансування у сфері соціального житла, що базується на принципах солідарності, самофінансування й довгострокового інвестування. У цьому контексті наголошується на значенні Директив ЄС щодо енергоефективності та модернізації житлового фонду як орієнтирів для української житлової політики. Зроблено висновок, що реалізація права на житло має багатовимірний характер і охоплює як особисті немайнові, так і соціально-економічні відносини. Методологічною основою удосконалення житлового права є формування ефективного правового режиму, що забезпечує узгодженість національної правової системи з європейськими стандартами, а також стійкість соціально-економічних інститутів у сфері житла.

Ключові слова: житлове право, житлова політика, право на житло, *acquis* Європейського Союзу, соціальне житло, євроінтеграція.

Kochyn V. Methodological grounds of the European integration development of housing law in Ukraine

The article examines the current state and methodological grounds of housing law development in Ukraine under the conditions of post-war recovery, de-Sovietization of legislation, and adaptation to the *acquis* of the European Union. It substantiates the necessity of rethinking the housing legislation in light of socio-economic transformations and European integration processes that require the unifi-

cation of legal approaches and modernization of regulatory mechanisms. Modern housing law of Ukraine must integrate public and private regulatory instruments, ensuring a balance between constitutional values, private initiative, and the positive obligations of the state. The positions of Ukrainian and European scholars regarding the development of an effective housing policy and identifies priority directions of state regulation in this field are summarized, such as target housing reconstruction programs, state guarantees for construction loans, and social protection for vulnerable groups. The new Housing Code of Ukraine should be based on the principles of institutionalization of socio-economic relations, active participation of private regulators (contractual and corporate mechanisms), and a comprehensive methodology of the legal regime of regulation. The European experience (Denmark, Austria, the Netherlands, and Slovenia) demonstrates the effectiveness of institutional forms of housing policy that combine public and private financing within specialized housing funds, promoting solidarity, self-financing, and long-term investment planning. EU directives on energy efficiency and modernization of housing stock serve as important policy benchmarks for Ukraine. It concluded that the realization of the right to housing has a multidimensional nature, encompassing both personal non-property and socio-economic relations. The methodological basis for improving housing law lies in developing an effective legal regime that harmonizes national legislation with European standards and ensures the sustainability of social and economic institutions in the housing sector.

Key words: housing law, housing policy, right to housing, European Union *acquis*, social housing, European integration.



Література:

1. Jordan M. *Contesting Housing Inequality: Housing Rights and Social Movements*. *The Modern Law Review*. 2024. Вип. 87. № 1. С. 52–79.

2. Kenna P. *Report on the right to housing in the light of European standards and European good practices*. URL: <https://rm.coe.int/right-to-housing-en/1680b1fa8d> (дата звернення: 01.06.2025).

3. Pape M. *A coordinated EU approach to housing*. URL: [https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS_BRI\(2025\)767189](https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS_BRI(2025)767189) (дата звернення: 10.10.2025).

4. Аврамова О. Є. *Теоретико-правові засади житлової політики України*. Дис. ... д.ю.н ... 12.00.01; 12.00.07. Научково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України. Київ, 2025. 549 с.

5. Галянтич М. К., Заїка Ю. О. *Житлова політика в умовах післявоєнної відбудови країни та правові гарантії житлових прав громадян*. *Правнича наука та законодавство України: європейський вектор розвитку в умовах воєнного стану*. За ред.: Журавель В. А., Кузнєцова Н. С., Бандурка О. М. Харків: Право, 2023. С. 857–865.

6. Галянтич М. К., Самойленко Г. В. *Характеристика житла за цивільним законодавством України та в практиці Європейського суду з прав людини*. *Приватне право і підприємництво*. 2015. № 14. С. 134–140.

7. Кочин В. В. *Розвиток житлового права: цінності, принципи та моделі правового регулювання*. *Забезпечення реалізації прав людини в житловій сфері: від доктрини до концепції*. Збірник наукових праць за результатами «круглого столу».

Київ: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2024. С. 48–56.

8. Оборотов Ю. М., Завальнюк В. В., Дудченко В. В., та ін. *Креативність загальнотеоретичної юриспруденції: монографія*. За ред.: Оборотов Ю. М. Одеса: Фенікс, 2015. 488 с.

9. Стефанчук Р. О., Кузнєцова Н. С. *Реалізація державної політики у правовій сфері – головне завдання правничої науки*. *Правнича наука та законодавство України: європейський вектор розвитку в умовах воєнного стану: монографія*. За ред.: Журавель В. А., Кузнєцова Н. С., Бандурка О. М. Харків: Право, 2023. С. 7–17.

10. Цвік М. В., Петришин О. В., Авраменко Л. В., та ін. *Загальна теорія держави і права*. За ред.: Цвік М. В., Петришин О. В. Харків: Право, 2011. 584 с.

11. *Ukraine 2025 Report*. 4.11.2025 SWD(2025) 759 final. URL: https://enlargement.ec.europa.eu/document/download/17115494-8122-4d10-8a06-2cf275eecd7_en?filename=ukraine-report-2025.pdf#page=8.86 (дата звернення: 10.10.2025).

12. *Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах*. Монографія. За ред.: Галянтич М. К. Київ: Юрінком Інтер, 2023. 298 с.

13. *Правові принципи вноормування житлових відносин в сучасних умовах*. За ред.: Галянтич М. К. Київ: НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2023. 100 с.

14. *Реалізація прав людини в житловій сфері: концепція нормативно-правового забезпечення*. За ред.: Кочин В. В. Київ: НДІ приватного права і підприємництва ім. академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2024. 260 с.

Дата надходження статті: 19.09.2025

Дата прийняття статті: 11.10.2025

Опубліковано: 24.11.2025

Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

