Цивільне право і цивільний процес; сімейне право;
міжнародне приватне право

УДК 347.23:349.44(477)

Халабуденко Олег Анатолійович
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри права та публічного управління
Київський національний університет будівництва і архітектури
Khalabudenko Oleg
PhD in Law, Associate Professor,
Associate Professor at the Department of Law and Public Administration
Kyiv National University of Construction and Architecture
ORCID: 0000-0001-9478-0164

ЖИТЛО ЯК МЕРИТОРНЕ БЛАГО: КВАРТИРНІ ПРАВА МІЖ ПРИВАТНОЮ ВЛАСНІСТЮ ТА ПРАВОМ НА НАЛЕЖНЕ ЖИТЛО
HOUSING AS A MERIT GOOD: APARTMENT RIGHTS BETWEEN PRIVATE OWNERSHIP AND THE RIGHT TO ADEQUATE HOUSING

Анотація. *Стаття присвячена концептуалізації житла як мериторного, забезпечувального блага та обґрунтуванню необхідності модернізації цивільного й житлового законодавства України шляхом запровадження спеціального правового режиму житла, який поєднує риси об'єкта приватної власності та публічно значущого соціального ресурсу.*

Метою статті є концептуалізація житла як мериторного блага та аналіз того, як цивільно-правові конструкції «квартирних прав» можуть бути переосмислені й скориговані під впливом міжнародних стандартів права на житло та сучасних підходів до житлової політики.

У першому розділі, на основі економічної теорії мериторних благ і підходів law and economics, запропоновано дворівневу модель житла:

мінімальний житловий стандарт, виведений з-під дії вільного ринку, та «звичайний» житловий сегмент, де ринкові механізми функціонують під постійною мериторною корекцією через спеціальні правові режими, соціальні стандарти та інститути соціального й некомерційного житла.

У другому розділі, спираючись на міжнародні акти, практику ЄСПЛ і Верховного Суду України, показано, що житло фактично переходить із категорії приватного товару у сферу публічно значущих благ, а модель виселення трансформується від формальної перевірки титулу до обов'язкової судової оцінки пропорційності з урахуванням вразливості особи, ризику бездомності та мінімального житлового стандарту.

У третьому розділі проаналізовано «квартирні права» як комплекс майнових прав щодо житлового приміщення подвійної природи: об'єкта приватної власності та простору реалізації права на житло. На основі порівняльного огляду континентальних моделей обґрунтовано необхідність інтеграції соціальної функції житла та обмеження «абсолютного» домінування власника.

У заключному розділі сформульовано авторську концепцію «мериторної корекції квартирних прав» як системного переналаштування конструкцій права власності, житлового найму й обмежених речових прав для забезпечення права на належне житло. Доведено, що така корекція має стати методологічним орієнтиром модернізації цивільного та житлового законодавства України в умовах повоєнної відбудови та євроінтеграції.

Перспективи подальших досліджень пов'язані з розвитком теорії житла як мериторного, забезпечувального блага в українській цивілістичній доктрині, операціоналізацією мінімального житлового стандарту для українського правопорядку, поглибленим дослідженням механізмів мериторної корекції права власності, житлового найму й обмежених речових прав, а також із порівняльно-правовим аналізом

європейських моделей квартирних прав та їхньою адаптацією до умов повоєнної відбудови й євроінтеграції України.

Ключові слова: *житло, право на належне житло, мериторні блага, квартирні права, право власності на житло, житловий найм, обмежені речові права, принцип пропорційності, міжнародні стандарти житлових прав, мериторна корекція житлових права.*

Summary. *The article focuses on conceptualizing housing as a meritorious, security-providing good and justifies the need to modernize Ukraine's civil and housing legislation by introducing a special legal regime for housing that combines the features of private property with those of a publicly significant social resource.*

The purpose of the article is to conceptualize housing as a meritorious good and to analyze how civil law constructs of "apartment rights" can be reinterpreted and adjusted under the influence of international housing rights standards and modern approaches to housing policy.

In the first section, drawing on the economic theory of meritorious goods and law and economics approaches, a two-tier model of housing is proposed: a minimum housing standard, removed from the free market, and a "normal" housing segment, where market mechanisms operate under ongoing meritorious correction through special legal regimes, social standards, and institutions of social and non-commercial housing.

In the second section, based on international acts, the practice of the ECHR, and the Supreme Court of Ukraine, it is shown that housing is moving from the category of private goods to the sphere of publicly significant goods, and the eviction model is shifting from a formal title check to a mandatory judicial assessment of proportionality, taking into account the vulnerability of the individual, the risk of homelessness, and the minimum housing standard.

The third section examines "apartment rights" as a set of property rights to residential premises with a dual nature: both as an object of private property and as a space for exercising the right to housing. Drawing on a comparative review of continental models, it justifies the need to integrate the social function of housing and to limit the "absolute" dominance of the owner.

The final section presents the author's concept of "merit-based correction of apartment rights" as a systemic reconfiguration of the structures of property rights, residential tenancy, and limited property rights to ensure the right to adequate housing. It is demonstrated that such correction should serve as a methodological guideline for modernizing civil and housing legislation in Ukraine in the context of post-war reconstruction and European integration.

Prospects for further research include developing the theory of housing as a meritorious, security-providing good in Ukrainian civil law doctrine, operationalizing minimum housing standards for the Ukrainian legal system, conducting in-depth research into the mechanisms of meritorious correction of property rights, housing tenancy, and limited property rights, and performing a comparative legal analysis of European models of apartment rights and their adaptation to the conditions of post-war reconstruction and European integration in Ukraine.

Key words: *housing, right to adequate housing, merit goods, apartment rights, right of ownership to housing, residential lease, limited real rights, principle of proportionality, international standards of housing rights, meritorious correction of housing rights.*

Вступ. Житло у сучасних правових системах одночасно виступає й товаром ринкової економіки, й простором реалізації фундаментальних прав людини, що неминуче створює структурну напругу між логікою комодифікації та логікою право-забезпечення. Фінансіалізація житлового сектору, зростання вартості землі й орендної плати, а також перетворення

житла на інструмент накопичення капіталу та спекуляцій посилюють нерівність доступу до одного з базових благ, яким є житло, і виштовхують уразливі групи до сегментів субстандартного, нестабільного й тимчасового проживання. Водночас міжнародні стандарти – від Загального коментаря № 4 Комітету з економічних, соціальних і культурних прав ООН (КЕСКП) до практики ЄСПЛ і Європейського комітету з соціальних прав – дедалі рішучіше інтерпретують житло в контексті прав людини, а саме - як право на «належне/достатнє» житло, що включає елементи доступності, безпеки, культурної адекватності, стабільності проживання та захисту від бездомності й примусового виселення [1].

У випадку України ця загальна напруга між ринком і правами людини різко загострюється внаслідок повномасштабної війни та пов'язаного з нею масового руйнування житлового фонду й переміщення населення. Мільйони переміщених осіб, дефіцит належного житла в приймаючих громадах і обмежені можливості приватного ринку оренди створюють ситуацію, коли класичні конструкції приватної власності й вільного найму виявляються неспроможними забезпечити навіть мінімальний житловий стандарт без масштабного втручання з боку публічних інституцій: держави та муніципалітетів. Дійсно, війна не лише «збільшила попит» на житло, а й оголила структурну слабкість постприватизаційної моделі, в якій соціальний та некомерційний сегменти житла залишалися маргінальними.

Курс на євроінтеграцію ставить перед Україною додаткові завдання: наблизити житлове законодавство й практику до стандартів Ради Європи та ЄС, у яких житло розуміється як публічно значуще, мериторне благо. Рекомендації Комісії ООН з економічних питань для Європи (UNECE) [див.: 2; 3; 4] та політичні документи ЄС [див. зокрема: 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15] наполягають на розвитку різноманітних (багатосегментних, багатотенюрних багатостороних, багатосекторних система житлового

забезпечення з вагомим соціальним і некомерційним сектором, а також на посиленні захисту від виселень і житлової дискримінації.

У цьому сенсі модернізація українського житлового й цивільного законодавства може бути осмислена як вихід із «тіні імперського минулого»: від радянської моделі житла як адміністративного ресурсу й пострадянської – як приватизованого активу – до моделі, в якій житло концептуально фіксується як мериторне, право-забезпечувальне благо.

У таких умовах традиційні цивільно-правові конструкції власності на житло й договорів найму перестають бути нейтральними «юридичними інструментами»: вони або підсилюють ринкову нерівність і поглиблюють наслідки війни для вразливих груп, або можуть бути адаптовані через програми мериторної корекції, спрямованих на захист гідного мінімуму житла незалежно від платоспроможності. Концепція житла як мериторного блага дає змогу теоретично й нормативно поєднати ринковий механізм із позитивними обов'язками держави та євроінтеграційними зобов'язаннями, переналаштувавши квартирні права так, щоб вони не лише закріплювали панування над річчю, а й реалізовували право на належне житло в контексті повоєнної відбудови й європейського правопорядку.

Аналіз досліджень і публікацій у статті вибудувано навколо трьох ключових блоків, які формують її методологічну основу.

По-перше, автор спирається на економічну теорію мериторних благ та публічних фінансів (Р. Масґрейв [16;17], В. Вер Іке [18], П. Самуельсон [19], О. Длугопольський [20] та ін.), адаптуючи ідею мериторних благ до житлової сфери й обґрунтовуючи житло як право-забезпечувальне, мериторне благо, споживання якого має підтримуватися державою незалежно від платоспроможного попиту. У цьому контексті, для пояснення необхідності корекції ринкових і договірних результатів через спеціальні правові режими житла, використовуються також напрацювання *law and economics* (Дж. Калабрезі [21], Поррата-Дорія та Грондона [22]).

По-друге, значний масив досліджень присвячено міжнародним стандартам права на належне житло та їхній еволюції. Йдеться, зокрема про Міжнародний пакт про економічні, соціальні й культурні права [23], Загальний коментар № 4 КЕСКП [24], аналіз ст. 31 Переглянутої Європейської соціальної хартії в роботі П. Р. де Матуш [25], аналітичний звіт П. Кенна [1], акти UNECE [2; 3; 4], програму UN-Habitat [24], аналіз Housing Europe [3; 4; 8; 9], а також порівняльні дослідження соціального житла в ЄС. Ці джерела використовуються для демонстрації переходу від розуміння житла як приватного товару до його концептуалізації як публічно значущого блага та опорного права, що тягне за собою позитивні зобов'язання держав.

По-третє, автор широко залучає корпус праць з права на житло та судової практики: рішення ЄСПЛ, сучасні дослідження пропорційності виселень (М. Брюйн [27], К. Касла [28] , Е. Нік Шуібне [29], М. Волс, І. Гуґенгаут, М. Шетцель, Л. Шуберт [30], С. Аталаї [31]), а також позиції Великої Палати Верховного Суду України [32] щодо реалізації прав людини в житловій сфері. На цьому тлі осмислюються попередні власні напрацювання автора щодо права на належне житло [33] та конструкцій квартирних прав [34], що дозволяє запропонувати концепцію «мериторної корекції» квартирних прав, дворівневої моделі житла та

Варто зазначити, що в українських дослідженнях, зокрема в роботах Галянтича М. К. та Самойленка Г. В. [35], Кочина В. В. [36], простежуються підходи, близькі до авторської концепції житла як опорного й публічно значущого блага, проте ідея житла саме як мериторного блага економіко-правовому вимірі не була розроблена.

У низці праць, зокрема у роботі, присвяченій реалізації прав людини в житловій сфері [37], житло характеризується як особливий об'єкт, тісно пов'язаний із реалізацією права на достатній життєвий рівень та інших соціальних прав, підкреслюється його роль як засобу забезпечення гідного

життя, що фактично відповідає розумінню житла як право-забезпечувального, «опорного» ресурсу.

У Концепції розвитку житлового законодавства [38] підкреслюється необхідність поєднання ринкових і соціально орієнтованих засад, запобігання бездомності, забезпечення доступного житла й соціальної справедливості у розподілі житлового ресурсу, тобто фактично виходять з того, що житло вимагає активної публічної політики, а не мінімального невтручання.

Водночас використання категорії «мериторне благо» в контексті житла в українській літературі зустрічається переважно в економічних або міждисциплінарних роботах, тоді як у більшості правових досліджень застосовуються поняття «соціальне благо», «суспільно значущий ресурс», «елемент соціальної інфраструктури» – у контексті концепції «соціальної держави» та без прямої концептуальної апеляції до мериторності. Це дозволяє стверджувати, що авторська позиція методологічно вписується в наявну українську доктрину (через акцент на опорному характері житла і його соціальній функції), але водночас пропонує новий, більш концептуалізований крок – інтеграцію теорії мериторних благ і підходу law and economics у правове осмислення житла.

Метою цієї статті є концептуалізація житла як мериторного блага та аналіз того, як цивільно-правові конструкції «квартирних прав» можуть бути переосмислені й «відкалібровані» під впливом міжнародних стандартів права на житло й сучасних підходів до житлової політики.

Методологія дослідження матеріалів цієї статті має міждисциплінарний характер, поєднуючи підходи цивілістичної догматики, порівняльного права та економічного аналізу права. Насамперед використано економіко-правову концепцію мериторних благ і підходи *law and economics* для переосмислення традиційних конструкцій права власності на житло та формулювання дворівневої моделі житла як

мериторного блага. Важливе місце посідає аналіз міжнародних стандартів права на належне житло (ООН, Рада Європи, ЄСПЛ) і практики Верховного Суду України щодо виселення, що дозволяє автору, спираючись на порівняльно-правовий матеріал, обґрунтувати ідею «мериторної корекції» квартирних прав та принципу пропорційності як ключових орієнтирів модернізації цивільного й житлового законодавства.

1. Житло як мериторне благо подвійного рівня. Отже, житло, мабуть, одна з найочевидніших і водночас найменш теоретично опрацьованих категорій мериторних благ. З погляду неокласичної теорії, житло – це вид споживчого блага й інвестиційного активу, попит і пропозиція на яке мають визначатися індивідуальними вподобаннями та доходами домогосподарств [16; 17]. У такій моделі ситуації бездомності, перенаселення, життя в аварійних будівлях або неформальних поселеннях – лише «крайні» точки рівноваги, щодо яких теорія не робить жодних нормативних суджень. Однак навіть базове інтуїтивне розуміння гідності показує, що повна комодифікація житла має **надто високі моральні й соціальні витрати** [29; 30].

Дійсно, відсутність належного житла тісно пов'язана з гіршими показниками здоров'я, доступу до освіти, зайнятості та участі в політичному житті. Бездомність і хронічний житловий стрес спричиняють не лише індивідуальні страждання, а й значні суспільні витрати – зростання навантаження на системи охорони здоров'я, соціального захисту, кримінальної юстиції [30]. Це класичний випадок негативних зовнішніх ефектів, які ринок не враховує, але які неможливо ігнорувати при розробці публічної політики.

З економічної точки зору повна передача житла логіці ринкового товару означає, що доступ до нього визначається виключно платоспроможністю, а не **потребою у базовому благі** для інтеграції у суспільство [18]. Це веде до сегрегації міст, концентрації бідності, появи

«житлових пасток», коли домогосподарства змушені обирати між завищеною орендою і небезпечним житлом, а також до генерування цілого спектра «житлових несправедливостей» – від непропорційного навантаження на жінок та одиноких батьків до дискримінації за етнічними чи соціальними ознаками [39].

У такому контексті житло набуває рис **«право-забезпечувального» блага** у тому сенсі, що воно є необхідною умовою реалізації низки інших прав і свобод. Дійсно, без мінімально належних житлових умов неможливо говорити про реальний доступ до освіти (через нестабільність, відсутність простору для навчання), до охорони здоров'я (через антисанітарію, холод, насильство), до приватності й сімейного життя (через перенаселеність, загрозу виселення), до ефективної участі в місцевому самоврядуванні (через «тимчасовість» і невидимість для інституцій). У цьому сенсі житло функціонує як «опорне право» для всього контуру соціальних прав [25].

Звідси випливає пропозиція розглядати житло як мериторне благо подвійного рівня. Перший рівень – **мінімальний житловий стандарт, який не може бути повністю відданий на розсуд ринку**. До нього належать вимоги до безпеки та придатності житла, захист від дегуманізуючих умов (відсутність даху, антисанітарні бараки, небезпечні гуртожитки тощо), а також заборона масових виселень без альтернатив. У цьому сегменті мають домінувати публічно-правові гарантії, а не вільна гра попиту і пропозиції.

Другий рівень – **простір, у якому ринок залишається допустимим, але підлягає постійній корекції**. Йдеться про весь масив «звичайного» житла, яке купується, продається і здається в найм, але щодо якого держава застосовує низку мериторних інструментів: субсидії на житло для малозабезпечених, регулювання житлової оренди, податкові стимули для некомерційних операторів, планувальні механізми (інклюзивне житлове

зонування), квоти соціального житла в новій забудові, програми захисту від виселень.

Таким чином, економіко-правове обґрунтування мериторного статусу житла ґрунтується на двох пов'язаних тезах. Перша: **ринково обумовлений дефіцит житла генерує надмірні соціальні й моральні витрати**, які не можуть бути виправдані посиланнями на свободу договору та платоспроможний попит. Друга: **житло є право-забезпечувальним благом**, від якого функціонально залежить реалізація інших прав, тому воно потребує особливого правового режиму, що поєднує ринкові механізми з мериторною корекцією.

На наш погляд, економіко-правова концепція мериторних благ є релевантною методологічною основою для переосмислення класичних цивілістичних конструкцій права власності на житло в сучасних умовах дефіциту житла та зростання соціальних ризиків. У цьому контексті пропонується нормативно закріпити в житловому законодавстві особливий правовий режим житла як мериторного, юридично гарантованого блага, що інтегрує ознаки об'єкта приватної власності та публічно значимого соціального ресурсу, який підлягає посиленій правовій охороні й корекції ринкових механізмів.

2. Житло як опорне право у системі міжнародних стандартів. Міжнародні стандарти у сфері прав людини послідовно формують уявлення про житло як опорне право, без реалізації якого неможливе повноцінне користування широким спектром інших економічних, соціальних і політичних прав. У системі ООН це відображено в ст. 11(1) Міжнародного пакту про економічні, соціальні та культурні права та Загальному коментарі № 4 Комітету ООН з економічних, соціальних і культурних прав, де належне житло розуміється як комплекс взаємопов'язаних елементів (безпека користування, доступність, придатність, забезпеченість послугами, доступність для вразливих груп, належне розташування та культурна

адекватність), а держава зобов'язується вживати активних і невідкладних заходів для тих, хто позбавлений юридично захищеного житла [24; 25]. Таким чином, в міжнародних актах право на житло розглядається як опорне, адже його реалізація є передумовою ефективного користування цілою низкою інших прав людини.

У документах ООН масові примусові виселення без альтернатив, дискримінація в доступі до житла й політика, що консервує неформальні поселення, прямо кваліфікуються як порушення міжнародних зобов'язань, а не як нейтральний результат дії ринку, що зближує концепцію належного житла з ідеєю мериторного, право-забезпечувального блага [25].

У рамках Ради Європи цей підхід розвивається через ст. 31 Переглянутої Європейської соціальної хартії та практику ЄСПЛ за ст. 8 ЄКПЛ, де житло захищається як «дім» і ключовий простір приватного й сімейного життя. Європейський комітет із соціальних прав виходить із того, що бездомність не може вважатися «нормальним» станом частини населення, а належний фонд соціального житла, регулювання оренди та ефективний захист від виселень є обов'язковими елементами виконання Хартії [26].

ЄСПЛ, починаючи зі справи *McCann v. United Kingdom* (2008) [40], сформулював ключовий стандарт: будь-яка особа, яка ризикує втратити своє житло, повинна мати можливість добитися **оцінки пропорційності** заходу незалежним судом, «незалежно від того, що за національним правом її право на проживання вже припинилося». Цей підхід був підтверджений і розвинений у справах *Kay and Others v. United Kingdom* (2010)[41], *Buckland v. United Kingdom* (2012)[42] та низці інших рішень, де Суд наголосив, що втрата житла – «найекстремальніша форма втручання у право на повагу до житла», а отже, вимагає ретельного зважування приватних і публічних інтересів з урахуванням особистих обставин заявника [див. 27].

У практиці Верховного Суду України [32]підхід, сформульований ЄСПЛ у справі McCann v. the United Kingdom (2008), трансформовано у вимогу обов'язкового пропорційнісного аналізу у справах про виселення. Сам по собі факт припинення правового титулу (закінчення строку найму, зміна власника, розірвання сімейних відносин) не визнається достатньою підставою для виселення без оцінки того, чи є таке втручання «необхідним у демократичному суспільстві» та чи відповідає воно легітимній меті з урахуванням конкретних обставин справи. Верховний Суд, посилаючись на ст. 8 ЄКПЛ і практику ЄСПЛ, наполягає на балансуванні між правом власності та правом на повагу до житла з урахуванням ризику бездомності, наявності альтернативного житла й інтересів дітей та інших вразливих осіб.

Аналітика Європейської економічної комісії ООН [3] і порівняльні дослідження житлової політики [1] додатково підтверджують, що правопорядки, які трактують житло як мериторне, публічно значуще благо, досягають кращих результатів у сферах здоров'я, інтеграції внутрішньо переміщених осіб, зниження бідності та забезпечення гендерної рівності. У країнах із розвинутими системами соціального та некомерційного житла фіксується нижчий рівень житлової бідності й бездомності та вища стійкість домогосподарств до економічних шоків, тоді як юрисдикції з радикально приватизованою житловою політикою демонструють розширення сегмента нестабільного й субстандартного житла та маргіналізацію вразливих груп.

Отже, міжнародні стандарти фактично виводять житло з площини суто приватного товару у сферу публічно значущих благ, щодо яких держава несе позитивні зобов'язання із запобігання бездомності, забезпечення мінімального стандарту житла та ефективного захисту від виселень. У цій перспективі житло постає як опорне, право-забезпечувальне право, а невиконання державою відповідних обов'язків розглядається як порушення міжнародних зобов'язань, що обґрунтовує потребу в особливому, мериторно орієнтованому правовому режимі житла. **Вважаємо**

за необхідне нормативно закріпити мінімальний стандарт належного житла, враховуючи критерії адекватності, доступності, безпечності, юридичної захищеності користування як орієнтир для всієї системи житлової політики.

До того ж, враховуючи викладене, пропонуємо трансформувати національну модель виселення від суто формальної перевірки правового титулу до моделі обов'язкової судової оцінки пропорційності як ключового механізму корекції ринкових і договірних результатів з урахуванням стандартів ЄСПЛ та Європейської соціальної хартії. Зокрема, на нашу думку, доцільно нормативно закріпити в цивільному та житловому законодавстві вимогу, за якою суди повинні оцінювати індивідуальні обставини справи, ступінь вразливості особи, вплив виселення на приватне й сімейне життя, а також на дотримання мінімального житлового стандарту як базового елементу права на належне житло..

3. Конструкції квартирних прав у контексті мериторного статусу житла. У сучасній цивілістиці під **«квартирними правами»** доцільно розуміти комплекс майнових прав, пов'язаних із спеціальним об'єктом – житловим приміщенням (квартирою, кімнатою, ізольованим житловим блоком), яке є одночасно об'єктом обороту та простором реалізації права на житло. На відміну від «звичайних» речей, квартира завжди має подвійну природу: з одного боку, це об'єкт приватної власності з усіма атрибутами *dominium*, з іншого – житловий простір, у якому реалізуються особисті немайнові права, конституційні гарантії та міжнародні стандарти належного житла [див. 34].

Така амбівалентність є вихідною: формально квартира може підпорядковуватися загальному режиму речового права, однак її **цільове призначення – проживання** – не дозволяє застосовувати до неї сувору модель «абсолютного правового панування» без урахування соціальної функції житла. Визнання особливого статусу житла передбачає, що право

власності на житло має розглядається як таке, що обмежене вимогами гідного проживання та недопущення бездомності (соціальна функція власності).

У результаті квартирні права займають **проміжне положення** між класичними речовими правами і правами людини на житло: їхній зміст визначається не лише внутрішньою логікою цивільного права, а й зовнішніми – конституційними та міжнародно-правовими – імперативами. Це відкриває простір для «мериторної інтерналізації» прав людини в конструкції права власності, найму, узуфрукту (особистих сервітутів) і кондомініального співволодіння. Визнання вказаної особливості передбачає, що конструювання приватноправових титулів на житло одразу вбудовує в них вимоги права на належне житло.

Цю логіку відображає і практика ЄСПЛ за ст. 8 ЄКПЛ, де Суд наполягає, що навіть формальне закінчення правомірного титулу (договір найму, службове житло) не означає автоматичної легітимності виселення: національні суди повинні оцінювати **пропорційність** втручання у право на дім з урахуванням особистих обставин мешканця. Це фактично означає, що квартирне право (як на стороні власника, так і користувача) не може розглядатися в ізоляції від права на житло й виконує соціальну функцію, яка обмежує класичні форми абсолютного правового панування [див. 28].

Відомо, що у континентальній традиції базовою моделлю є **визнання квартири окремим об'єктом права власності** в поєднанні з обов'язковою участю в спільних частинах будинку та, як правило, у праві на земельну ділянку. У німецькому праві це втілено в конструкцію *Wohnungseigentumsgesetz*, яка визначається як поєднання індивідуального права власності на ізольоване житлове приміщення (Sondereigentum) та частки в спільному майні (Gemeinschaftseigentum – несучі конструкції, дах, сходи, інженерні мережі тощо). Подібну логіку демонструє французька *copropriété des immeubles bâtis*, де кожен *copropriétaire* має виключні права

на "lot privatif" і частку в "parties communes", а управління спільним майном здійснюється через органи співвласників [див. зокрема 34].

Саме потреба виділити квартиру як самостійний об'єкт, не розриваючи зв'язок із землею та спільними частинами, привела до «прориву» принципу *superficies solo cedit* і появи поверхової (етажної) власності як винятку з класичної моделі земельного панування. Українське право, визнаючи квартиру об'єктом права власності (ст. 382 ЦК), загалом відтворює цю логіку, але конструкція спільного майна співвласників багатоквартирного будинку та режим управління залишаються фрагментарними, «далекими від досконалості» моделями [34, с. 68].

З погляду мериторної теорії ключовим є те, що **визнання квартири об'єктом власності не означає автоматичного поширення на неї моделі абсолютного правового домінування над «річчю»**. Через спеціальні норми житлового, містобудівного й конституційного права власник квартири стикається з істотними обмеженнями: заборона безпідставного виселення мешканців, вимоги придатності та безпеки, обмеження щодо цільового використання.

Практика ЄСПЛ у справах про виселення власника, який вимагає «очистити» житло від колишніх членів сім'ї чи наймачів, чітко показує, що навіть захист права власності (ст. 1 Протоколу № 1) має узгоджуватися з правом на дім інших осіб. У низці рішень Суд вимагає від національних судів здійснювати балансування між інтересами власника та інтересами осіб, для яких спірне приміщення є єдиним житлом, що фактично вбудовує мериторний критерій у конструкцію квартирної власності [29].

Друга класична модель – **житловий найм (оренда)** як зобов'язальне право користування чужою квартирою в обмін на плату. У «чистому» цивілістичному варіанті це договір, який базується на свободі сторін та еквівалентності зустрічного надання; однак у сфері житла майже всі континентальні правопорядки відходять від суто диспозитивної логіки.

Порівняльні дослідження орендного права в країнах Європи показують, що житловий найм вирізняється: (1) імперативними нормами щодо мінімального строку договору та підстав розірвання; (2) процедурними запобіжниками виселення (обов'язок попередження, судовий контроль, оцінка пропорційності); (3) різними формами контролю орендної плати (rent caps, правила індексації, обмеження завдатку) [44].

У праві Ради Європи цей «надлишковий» обсяг захисту наймача прямо пов'язується з правом на житло й правом на повагу до дому. ЄСПЛ в практиці поширює стандарт, згідно з яким виселення наймача з житла – незалежно від характеру титулу – становить серйозне втручання в ст. 8, що передбачає індивідуальної оцінки пропорційності, і на приватний орендний сектор, підкреслюючи, що «права власника» чи «договірні умови» не можуть автоматично переважати, коли результатом є бездомність або втрата єдиного житла вразливою особою [45].

З точки зору мериторної рамки житловий найм функціонує як **канал трансформації ринкового інституту оренди на інструмент право-забезпечення**. Держава через імперативні приписи зменшує контрактну свободу там, де ризик бездомності чи субстандартних умов є надто високим, і створює окремі режими для соціальних та комерційних орендодавців (соціальні наймачі, захищені наймачі, орендарі в соціальному секторі). У результаті класичне зобов'язальне право користування житлом набуває виразних рис мериторного інструмента, який за своєю конструкцією покликаний реалізовувати право на належне житло, а не лише обслуговувати ринок [1].

Однак зауважимо, що підстави виселення, що передбачені діючим законодавством України, традиційно вибудувані як формалізований перелік порушень наймачем або інших юридичних фактів (несплата, псування житла, використання не за призначенням, закінчення строку договору, потреба власника вселитися тощо) [див. зокрема 37, с. 181-186],

при наявності яких суди здебільшого обмежуються перевіркою факту порушення й дотримання процедури. У такій моделі припинення договору житлового найму і виселення сприймаються передусім як реалізація правомочностей власника, а не як втручання в право на повагу до житла, що потребує окремої перевірки пропорційності з огляду на конкретні життєві обставини наймача, ризик бездомності, вразливість тощо. Такий підхід inter alia ефективно оскаржується практикою ЄСПЛ. Так, у справах *Kryvitska and Kryvitskyy v. Ukraine* (2010) [45] та *Sadovyak v. Ukraine* (2018) [46] було визнано, що національні органи не надали достатньої оцінки тому, що йшлося про єдине житло заявників, не проаналізували їхню вразливість та можливість бездомності, і фактично обмежилися формальним застосуванням внутрішніх підстав для виселення. У рішенні *Bilyavska v. Ukraine* (2025) [47] Суд також підкреслив, що сам факт припинення правового титулу не звільняє національні суди від обов'язку провести пропорційнісний аналіз, якщо наслідком є втрата домівки.

Третьою важливою групою, що створює ядро «квартирних прав», є **обмежені речові права**, що забезпечують «розщеплене» володіння й користування житлом. До них належать: особисті сервітути (право проживання за сімейним чи спадковим договором), узуфрукт – право користування та отримання плодів від житла за умови збереження його субстанції, а також конструкції довічного проживання чи «житлового сервітуту».

Ці права мають подвійний ефект. З одного боку, вони дозволяють гнучко налаштовувати житлові відносини (наприклад, забезпечити проживання літньої особи у квартирі, що належить іншим членам сім'ї, або гарантувати житло колишньому подружжю після поділу майна). З іншого – вони інституціоналізують ідею **відокремлення житлової функції від чисто капітальної вартості об'єкта**, обмежуючи обіг квартири рівно

настільки, наскільки цього потребує захист особи, для якої житло є простором життя, а не інвестиційним активом.

Виходячи з викладеного, вважаємо, що класичний підхід до квартири як об'єкта власності має бути доповнений конструкцією «простору реалізації права на житло», що впливає на обсяг і межі повноважень власника.

Отже, аналіз ситуації, що склалася внаслідок побудови жорсткої та соціально невиправданої моделі, за якої власник житлових об'єктів протиставляє своє необмежене право всім іншим особам, які мають обґрунтований інтерес до таких об'єктів, передбачає «мериторну корекцію». Така корекція пропонує розглядати класичні цивільно-правові моделі житлової власності та найму не як «природний» стан речей, а як конструкції, що вже сьогодні зазнають цілеспрямованого впливу публічного права та міжнародних стандартів, насамперед у питаннях житла. Ця корекція не скасовує приватної власності та свободи договору, але обмежує їхню дію тоді, коли ринковий результат вступає в конфлікт із мінімальними стандартами гідного житла й прав людини. У сфері квартирних прав це насамперед проявляється у трьох напрямах: публічних обмеженнях власності, особливому статусі житлового найму та інституційних моделях, які з самого початку спрямовані на реалізацію права на житло. **Вважаємо, що «мериторну корекцію квартирних прав» слід сприймати як провідний вектор системної перебудови конструкції права власності, найму житла та обмежених речових прав з метою забезпечення права на належне житло.**

Висновки. Дослідження права на належне житло в контексті конструкцій «квартирних прав» дає підстави стверджувати, що житло в сучасному українському правопорядку не може розглядатися як нейтральний об'єкт приватної власності або звичайний товар ринку. Запропоновано методологічні основи програми модернізації цивільного та

житлового законодавства України через концепт житла як мериторного блага, що поєднує ознаки об'єкта приватної власності та публічно значущого соціального ресурсу. Спираючись на економіко-правову теорію мериторних благ і сучасні підходи *law and economics*, вважаємо необхідним нормативне закріплення особливого правового режиму житла як мериторного блага, що потребує перегляду класичних конструкцій права власності на житло. У цьому контексті запропоновано дворівневу модель житла, яка передбачає виокремлення мінімального житлового стандарту, виведеного з-під дії вільного ринку, та «нормального» житлового сегмента, де ринкові механізми функціонують під постійною корекцією спеціальних правових режимів і соціальних стандартів. Нормативне закріплення змісту мінімального стандарту належного житла має стати базовим орієнтиром житлової політики.

Ключовим елементом запропонованого підходу є концепція «мериторної корекції» квартирних прав як системної перебудови конструкцій права власності, найму житла та обмежених речових прав, у межах якої погляд на квартиру як об'єкт цивільного права – «річ» доповнюється розумінням її як простору реалізації права на житло, що безпосередньо впливає на обсяг і межі повноважень власника.

У сфері захисту від виселення пропонуємо трансформувати національну модель формальної перевірки титулу на обов'язкову оцінку пропорційності як сутнісного механізму корекції ринкових і договірних результатів, із нормативним закріпленням вимоги врахування індивідуальних обставин, вразливості особи, впливу виселення на приватне та сімейне життя і дотримання мінімального житлового стандарту. На нашу думку, модернізація цивільного та житлового законодавства України в умовах повоєнної відбудови та євроінтеграції має здійснюватися через призму житла як мериторного блага та права на належне житло, включно з імплементацією європейських моделей квартирних прав і розвитком

інститутів соціального та некомерційного житла, покликаних стримувати абсолютне домінування власника та забезпечувати реалізацію соціальної функції житла.

Подальші дослідження, що випливають із запропонованої концепції житла як мериторного блага, доцільно сконцентрувати навколо кількох взаємопов'язаних напрямів. По-перше, потребує розвитку теоретичне обґрунтування житла як мериторного, право-забезпечувального блага в українській доктрині цивільного права, з уточненням критеріїв «мериторності» та меж допустимого втручання держави в ринкову динаміку житлових правовідносин. По-друге, перспективним є операціоналізація дворівневої моделі житла (мінімальний житловий стандарт і «нормальний» ринковий сегмент) для України шляхом нормативного визначення змісту мінімального стандарту та розроблення індикаторів його моніторингу з урахуванням порівняльно-правового аналізу практик держав ЄС у сфері належного житла. По-третє, окремого дослідження потребує концепція «мериторної корекції» квартирних прав як системної перебудови змісту права власності, прав наймача та обмежених речових прав на житло, включно з опрацюванням можливих нових інститутів – соціально орієнтованих сервітутів, спеціальних режимів користування для вразливих груп, моделей соціального й некомерційного житла. По-четверте, важливим напрямом є доктринальний та емпіричний аналіз впровадження принципу пропорційності у спорах про виселення в національній судовій практиці із деталізацією критеріїв відповідного тесту, розподілу тягаря доказування та стандартів мотивування судових рішень у світлі вимог ЄСПЛ і Європейської соціальної хартії. Нарешті, обґрунтованим видається розвиток порівняльних досліджень континентальних моделей квартирних прав з врахуванням їхньої соціальної функції для оцінки можливостей їх включення в українське цивільне (житлове) законодавство, а також

розроблення методології оцінки «мериторної якості» національної житлової політики у контексті повоєнної відбудови та євроінтеграції.

Література

1. Kenna, P. (2024). Report on the right to housing in the light of European standards and European good practices. Kyiv, Ukraine: Council of Europe, 1–23 pp.

2. United Nations Economic Commission for Europe. (2015). Social housing in the UNECE region: Models, trends and challenges (ECE/HBP/181). United Nations, 1–164 pp.

3. UNECE, UN-Habitat, & Housing Europe. (2021). #Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region. United Nations Economic Commission for Europe, 1–164 pp.

4. United Nations Economic Commission for Europe, UN-Habitat, & Housing Europe. (2021). #Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region. United Nations.

5. European Parliament. (2013). Social housing in the European Union (PE 492.469). European Parliament, Directorate-General for Internal Policies, Policy Department A: Economic and Scientific Policy, 1–78 pp.

6. European Parliamentary Research Service. (2025). A coordinated EU approach to housing (EPRS Briefing 767189). European Parliament, 1–8 pp.

7. Vonk, G., & Schmid, C. (1999, July 5). Housing policy in the EU Member States (Working Paper SOCI 109 EN, W-14). European Parliament, Directorate-General for Research, Working Paper Series on Social Affairs, 1–60 pp.

8. Czischke, D., Gruis, V., & Mullins, D. (2007). Social housing in Europe (CECODHAS Housing Europe research report). Brussels: CECODHAS Housing Europe, 1–120 pp.

9. Housing Europe. (2012). Social housing and beyond – Achieving social inclusion in housing in the EU (Report for the European Commission). Brussels: European Commission / DG Employment, Social Affairs and Inclusion, 1–56 pp.

10. BBSR (Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development). (2022). Housing policies in the EU (Special Publication). Bonn: BBSR on behalf of the European Commission, 1–180 pp.

11. Habitat for Humanity International – EMEA. (2016). Policy discussion brief for the European Commission on housing in the EU (EMEA Policy Brief on Housing in the EU). Brussels: Habitat for Humanity, 1–16 pp.

12. FEBEA. (2025). Social housing as a key component of social and solidarity economy in Europe (Policy Paper on Social Housing). Brussels: European Federation of Ethical and Alternative Banks and Financiers, 1–24 pp.

13. International Union of Tenants. (2012). Housing policies in Europe: Current challenges and future perspectives. Stockholm: International Union of Tenants, 1–80 pp.

14. International Union of Tenants. (2012). Social housing in Europe II: A review of policies and outcomes. Stockholm: International Union of Tenants, 1–150 pp.

15. BBSR & EU partners. (2022). Housing policies in the EU: Current housing situations and policy approaches (Annex: Country reports). Bonn: Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development, 1–250 pp.

16. Musgrave, R. A. (1959). The theory of public finance: A study in public economy. New York, NY: McGraw-Hill, 1–628 pp.

17. Musgrave, R. A., & Musgrave, P. B. (1989). Public finance in theory and practice (3rd ed.). New York, NY: McGraw-Hill, 1–627 pp.

18. Ver Eecke, W. (1998). The concept of a merit good: The ethical dimension in economic theory and the history of economic thought, or the

transformation of economics into socio-economics. Journal of Socio-Economics, 27(1), 133–153.

19. Samuelson, P. A. (1954). The pure theory of public expenditure. Review of Economics and Statistics, 36(4), 387–389.

20. Длугопольський, О. В. (2011). Особливості фінансування суспільних благ в епоху глобальних трансформацій: теоретичні та прикладні аспекти. Механізм регулювання економіки, 2, 113–124.

21. Calabresi, G. (2016). The future of law and economics: Essays in reform and recollection. New Haven, CT: Yale University Press, 1–248 pp.

22. Porrata-Doria, R. A., Jr., & Grondona, M. (2016). Guido Calabresi's The Future of Law & Economics. The Italian Law Journal, 2(2), 523–534.

23. International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, adopted 16 December 1966, entered into force 3 January 1976, 993 UNTS 3 (ICESCR).

24. The United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). Available at: https://unhabitat.org.

25. Committee on Economic, Social and Cultural Rights. (1991). General Comment No. 4: The right to adequate housing (Art. 11 (1) of the Covenant). U.N. Doc. E/1992/23, para. 1–21.

26. Matos, P. R. de. (2018). The right to housing as defined on Article 31 of the (Revised) European Social Charter: Digest of the latest conclusions of the European Committee of Social Rights – Is Portugal taking the legal and practical measures to ensure the protection of this right? Faculty of Law, Universidade Católica Portuguesa, Porto.

27. Bruijn, M. (2024). X factors and tipping points in eviction cases: A statistical analysis of eviction litigation of the European Court of Human Rights. Human Rights Law Review, 24(4), ngae025. https://doi.org/10.1093/hrlr/ngae025 (дата звернення:25.12.2025)

28. Casla, K. (2022). Unpredictable and damaging? A human rights case for the proportionality assessment of evictions in the private rental sector. European Human Rights Law Review, 2022(3), 253–272.

29. Nic Shuibhne, E. N., Bruijn, L. M., & Vols, M. (2023). Deconstructing the eviction protections under the Revised European Social Charter: A systematic content analysis of the interplay between the right to housing and the right to property. Human Rights Law Review, 23(4), ngad022. https://doi.org/10.1093/hrlr/ngad022

30. Vols, M., Hoogenhout, I., Schaetzel, M., & Schubert, L. (2024). The right to adequate housing & BRICS: An exploratory comparative analysis of Brazil, China and Russia. European Journal of Comparative Law and Governance, 11(1), 1–41. https://doi.org/10.1163/22134514-bja10055

31. Atalay, S. (2025). Housing and social control: Reassessing the protection asymmetries of Article 8 of the European Convention on Human Rights. Social & Legal Studies, 34(3), 361–380. https://doi.org/10.1177/09646639241232416 (дата звернення:25.12.2025)

32. Велика Палата Верховного Суду, постанова від 4 липня 2019 р. у справі № 569/4373/16-ц.

33. Khalabudenko, O. (2023). The right to adequate housing: Its legal nature and possible ways of implementation in the national space law. International Scientific Journal "Internauka". Series: "Juridical Sciences", 5(12(70)), 25–33. https://doi.org/10.25313/2520-2308-2023-12-9349

34. Халабуденко, О. А. (2020). Конструкції квартирних прав у контексті питань, пов'язаних із модернізацією цивільного законодавства України. Часопис цивілістики, 37, 62–70. https://doi.org/10.32837/chc.v0i37.351

35. 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. Вип. 14. С. 134–140.

36. Кочин, В. В. Право на житло у соціальній державі: ринкові та соціально-орієнтовані засади регулювання житлових відносин. Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції. 2023. Вип. 5. С. 79–84.

37. Реалізація прав людини в житловій сфері: концепція нормативно-правового забезпечення. Монографія / за заг. ред. В. В. Кочина. Київ: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2024. 260 с.

38. Наукова концепція розвитку житлового законодавства України. Дослідницька служба Верховної Ради України. Київ, 2024. 42 с. https://lnk.ua/MVwJaR3ez(дата звернення:25.12.2025)

39. Hernández, D., & Swope, C. B. (2019). Housing as a platform for health and equity: Evidence and future directions. American Journal of Public Health, 109(10), 1363–1366. https://doi.org/10.2105/AJPH.2019.305210

40. European Court of Human Rights. (2008). McCann v. the United Kingdom (No. 19009/04, 13 May 2008).

41. European Court of Human Rights. (2010). Kay and Others v. the United Kingdom (No. 37341/06, 21 September 2010)

42. European Court of Human Rights. (2012). Buckland v. the United Kingdom (No. 40060/08, 18 April 2012).

43. United Nations. (1966). International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. United Nations Treaty Series, 993, 3–105.

44. Horizons. (2024). Real estate CEE – comparative guide: Lease agreements (for Czech Republic, Hungary, Romania, Slovakia). Horizons Law Firm. https://surli.cc/feeluc(дата звернення:25.12.2025)

45. Human Rights Law Centre. (2019). European Court rules on the importance of proportionality and personal circumstances in eviction cases. Human Rights Law Centre Case Summaries. https://surl.li/rvbnes (дата звернення:25.12.2025)

46. European Court of Human Rights. (2010). Kryvitska and Kryvitskyy v. Ukraine (No. 30856/03, 2 December 2010).

47. European Court of Human Rights. (2018). Sadovyak v. Ukraine (No. 17365/14, 17 May 2018).

48. European Court of Human Rights. (2025). Bilyavska v. Ukraine (No. 84568/17, 27 March 2025).

References

1. Kenna, P. (2024). Report on the right to housing in the light of European standards and European good practices. Kyiv, Ukraine: Council of Europe, 1–23 pp. pagerange:maintext3–19,appendices20–21page range: main text 3–19, appendices 20–21pagerange:maintext3–19,appendices20–21.

2. United Nations Economic Commission for Europe. (2015). Social housing in the UNECE region: Models, trends and challenges (ECE/HBP/181). United Nations, 1–164 pp.

3. UNECE, UN-Habitat, & Housing Europe. (2021). #Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region. United Nations Economic Commission for Europe, 1–164 pp.

4. United Nations Economic Commission for Europe, UN-Habitat, & Housing Europe. (2021). #Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region. United Nations.

5. European Parliament. (2013). Social housing in the European Union (PE 492.469). European Parliament, Directorate-General for Internal Policies, Policy Department A: Economic and Scientific Policy, 1–78 pp.

6. European Parliamentary Research Service. (2025). A coordinated EU approach to housing (EPRS Briefing 767189). European Parliament, 1–8 pp.

7. Vonk, G., & Schmid, C. (1999, July 5). Housing policy in the EU Member States (Working Paper SOCI 109 EN, W-14). European Parliament,

Directorate-General for Research, Working Paper Series on Social Affairs, 1–60 pp.

8. Czischke, D., Gruis, V., & Mullins, D. (2007). Social housing in Europe (CECODHAS Housing Europe research report). Brussels: CECODHAS Housing Europe, 1–120 pp.

9. Housing Europe. (2012). Social housing and beyond – Achieving social inclusion in housing in the EU (Report for the European Commission). Brussels: European Commission / DG Employment, Social Affairs and Inclusion, 1–56 pp.

10. BBSR (Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development). (2022). Housing policies in the EU (Special Publication). Bonn: BBSR on behalf of the European Commission, 1–180 pp.

11. Habitat for Humanity International – EMEA. (2016). Policy discussion brief for the European Commission on housing in the EU (EMEA Policy Brief on Housing in the EU). Brussels: Habitat for Humanity, 1–16 pp.

12. FEBEA. (2025). Social housing as a key component of social and solidarity economy in Europe (Policy Paper on Social Housing). Brussels: European Federation of Ethical and Alternative Banks and Financiers, 1–24 pp.

13. International Union of Tenants. (2012). Housing policies in Europe: Current challenges and future perspectives. Stockholm: International Union of Tenants, 1–80 pp.

14. International Union of Tenants. (2012). Social housing in Europe II: A review of policies and outcomes. Stockholm: International Union of Tenants, 1–150 pp.

15. BBSR & EU partners. (2022). Housing policies in the EU: Current housing situations and policy approaches (Annex: Country reports). Bonn: Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development, 1–250 pp.

16. Musgrave, R. A. (1959). The theory of public finance: A study in public economy. New York, NY: McGraw-Hill, 1–628 pp.

17. Musgrave, R. A., & Musgrave, P. B. (1989). Public finance in theory and practice (3rd ed.). New York, NY: McGraw-Hill, 1–627 pp.

18. Ver Eecke, W. (1998). The concept of a merit good: The ethical dimension in economic theory and the history of economic thought, or the transformation of economics into socio-economics. Journal of Socio-Economics, 27(1), 133–153.

19. Samuelson, P. A. (1954). The pure theory of public expenditure. Review of Economics and Statistics, 36(4), 387–389.

20. Dluhopolskyi, O. V. (2011). Osoblyvosti finansuvannia suspilnykh blah v epokhu hlobalnykh transformatsii: teoretychni ta prykladni aspekty. Mekhanizm rehuliuvannia ekonomiky, 2, 113–124.

21. Calabresi, G. (2016). The future of law and economics: Essays in reform and recollection. New Haven, CT: Yale University Press, 1–248 pp.

22. Porrata-Doria, R. A., Jr., & Grondona, M. (2016). Guido Calabresi's The Future of Law & Economics. The Italian Law Journal, 2(2), 523–534.

23. International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, adopted 16 December 1966, entered into force 3 January 1976, 993 UNTS 3 (ICESCR).

24. The United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). Available at: https://unhabitat.org.

25. Committee on Economic, Social and Cultural Rights. (1991). General Comment No. 4: The right to adequate housing (Art. 11 (1) of the Covenant). U.N. Doc. E/1992/23, para. 1–21.

26. Matos, P. R. de. (2018). The right to housing as defined on Article 31 of the (Revised) European Social Charter: Digest of the latest conclusions of the European Committee of Social Rights – Is Portugal taking the legal and practical measures to ensure the protection of this right? Faculty of Law, Universidade Católica Portuguesa, Porto.

27. Bruijn, M. (2024). X factors and tipping points in eviction cases: A statistical analysis of eviction litigation of the European Court of Human Rights. Human Rights Law Review, 24(4), ngae025. https://doi.org/10.1093/hrlr/ngae025

28. Casla, K. (2022). Unpredictable and damaging? A human rights case for the proportionality assessment of evictions in the private rental sector. European Human Rights Law Review, 2022(3), 253–272.

29. Nic Shuibhne, E. N., Bruijn, L. M., & Vols, M. (2023). Deconstructing the eviction protections under the Revised European Social Charter: A systematic content analysis of the interplay between the right to housing and the right to property. Human Rights Law Review, 23(4), ngad022. https://doi.org/10.1093/hrlr/ngad022

30. Vols, M., Hoogenhout, I., Schaetzel, M., & Schubert, L. (2024). The right to adequate housing & BRICS: An exploratory comparative analysis of Brazil, China and Russia. European Journal of Comparative Law and Governance, 11(1), 1–41. https://doi.org/10.1163/22134514-bja10055

31. Atalay, S. (2025). Housing and social control: Reassessing the protection asymmetries of Article 8 of the European Convention on Human Rights. Social & Legal Studies, 34(3), 361–380. https://doi.org/10.1177/09646639241232416

32. Velyka Palata Verkhovnoho Sudu, postanova vid 4 lypnia 2019 r. u spravi No. 569/4373/16-ts.

33. Khalabudenko, O. (2023). The right to adequate housing: Its legal nature and possible ways of implementation in the national space law. International Scientific Journal "Internauka". Series: "Juridical Sciences", 5(12(70)), 25–33. https://doi.org/10.25313/2520-2308-2023-12-9349

34. Khalabudenko, O. A. (2020). Konstruktsii kvarty rnykh prav u konteksti pytan, pov'iazanykh iz modernizatsiieiu tsyvilnoho zakonodavstva Ukrainy. Chasopys tsyvilistyky, 37, 62–70.

35. Haliantych, M. K., Samoilenko, H. V. Kharakterystyka zhytla za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy ta v praktytsi Yevropeiskoho sudu z prav liudyny. Pryvatne pravo i pidpryiemnytstvo. 2015. Vyp. 14. S. 134–140.

36. Kochyn, V. V. Pravo na zhytlo u sotsialnii derzhavi: rynkovi ta sotsialno-oriientovani zasady rehuliuvannia zhytlovykh vidnosyn. Aktualni problemy vitchyznianoi yurysprudentsii. 2023. Vyp. 5. S. 79–84.

37. Realizatsiia prav liudyny v zhytlovii sferi: kontseptsiia normatyvno-pravovoho zabezpechennia. Monohrafiia / za zah. red. V. V. Kochyna. Kyiv: NDI pryvatnoho prava i pidpryiemnytstva imeni akademika F. H. Burchaka NAPrN Ukrainy, 2024. 260 s.

38. Naukova kontseptsiia rozvytku zhytlovoho zakonodavstva Ukrainy / Doslidnytska sluzhba Verkhovnoi Rady Ukrainy. Kyiv, 2024. 42 s. https://lnk.ua/MVwJaR3ez

39. Hernández, D., & Swope, C. B. (2019). Housing as a platform for health and equity: Evidence and future directions. American Journal of Public Health, 109(10), 1363–1366. https://doi.org/10.2105/AJPH.2019.305210

40. European Court of Human Rights. (2008). McCann v. the United Kingdom (No. 19009/04, 13 May 2008).

41. European Court of Human Rights. (2010). Kay and Others v. the United Kingdom (No. 37341/06, 21 September 2010)

42. European Court of Human Rights. (2012). Buckland v. the United Kingdom (No. 40060/08, 18 April 2012).

43. United Nations. (1966). International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. United Nations Treaty Series, 993, 3–105.

44. Horizons. (2024). Real estate CEE – comparative guide: Lease agreements (for Czech Republic, Hungary, Romania, Slovakia). Horizons Law Firm. https://surli.cc/feeluc

45. Human Rights Law Centre. (2019). European Court rules on the importance of proportionality and personal circumstances in eviction cases. Human Rights Law Centre Case Summaries. https://surl.li/rvbnes

46. European Court of Human Rights. (2010). Kryvitska and Kryvitskyy v. Ukraine (No. 30856/03, 2 December 2010).

47. European Court of Human Rights. (2018). Sadovyak v. Ukraine (No. 17365/14, 17 May 2018).

48. European Court of Human Rights. (2025). Bilyavska v. Ukraine (No. 84568/17, 27 March 2025).