

УДК 347.254:347.23

DOI <https://doi.org/10.32782/klj-2026-9.11>

ПОНЯТТЯ ТА ЗДІЙСНЕННЯ СПІЛЬНИХ ПРАВ У ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИНАХ

Кочин Володимир Володимирович,

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 НАПрН України
ORCID ID: 0000-0003-2468-0808

У статті досліджується правова природа спільних житлових прав та межі їх здійснення у сучасних житлових відносинах. Спільні житлові права не можуть бути ототожені з колективними правами у їх класичному розумінні, оскільки їх спільність зумовлена формою здійснення індивідуальних суб'єктивних прав через спільний об'єкт, передусім багатоквартирний будинок. Проаналізовано конституційні передумови колективного здійснення прав, практику Європейського суду з прав людини щодо реалізації прав через організаційні форми, а також законодавство України про здійснення права власності у багатоквартирному будинку та про ОСББ. Розглянуто теоретичні засади співвідношення індивідуальних і колективних прав, зокрема крізь призму німецької теорії асоціації, а також сучасних доктринальних підходів до розуміння колективних прав як таких, що реалізуються виключно спільними діями. Обґрунтовано, що у сфері житлових відносин має місце специфічна модель – спільне здійснення індивідуальних прав, яка обумовлена неподільністю об'єкта та необхідністю узгодження інтересів співвласників. Проаналізовано особливості правового регулювання спільної власності у багатоквартирному будинку, зокрема механізми ухвалення рішень співвласниками та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Встановлено, що такі форми організації спільних правовідносин набувають ознак «квазіправосуб'єктності» або реалізуються через створення юридичної особи. Звернуто увагу на трансформацію житлових відносин у зв'язку з розвитком житлової інфраструктури та появою спільних просторів, що створює передумови для переосмислення меж спільних прав та потенційного формування нових підходів до їх правової природи. Запропоновано як перспективу вдосконалення правового статусу управителя та інституційних механізмів захисту житлових прав.

Ключові слова: житло, спільні житлові права, колективні права, спільне здійснення прав, суб'єктивне цивільне право, правовий режим спільної власності, багатоквартирний будинок, квазіправосуб'єктність, ОСББ.

Kochyn Volodymyr. Concept and Exercising of Co-rights in Housing Relations

The article examines the legal nature of co-housing rights and the limits of their exercise in contemporary housing relations. Co-housing rights cannot be equated with collective rights in their classical understanding, as their "joint" character is determined by the form of exercising individual subjective rights through a shared object, primarily a multi-apartment building. The study analyzes the constitutional prerequisites for the collective exercise of rights, the case law of the European Court of Human Rights concerning the realization of rights through organizational forms, as well as Ukrainian legislation on the exercise of ownership rights in multi-apartment buildings and on homeowners' associations. The theoretical foundations of the relationship between individual and collective rights are explored, particularly through the lens of the German theory of association, as well as modern doctrinal approaches that define collective rights as those exercised exclusively through joint actions. It is substantiated that, in the field of housing relations, a specific model exists – namely, the joint exercise of individual rights – determined by the indivisibility of the object and the need to coordinate the interests of co-owners. The article further analyzes the specific features of the legal regulation of co-ownership in multi-apartment buildings, including decision-making mechanisms among co-owners and the functioning of home-

owners' associations. It is established that such forms of organizing joint legal relations acquire features of "quasi-legal personality" or are implemented through the establishment of a legal entity. Attention is drawn to the transformation of housing relations driven by the development of housing infrastructure and the emergence of shared spaces, which creates preconditions for rethinking the limits of joint rights and the potential formation of new approaches to their legal nature. As a perspective, the improvement of the legal status of property managers and institutional mechanisms for the protection of housing rights is proposed.

Key words: housing, joint housing rights, collective rights, joint exercise of rights, subjective civil right, legal regime of joint ownership, apartment building, quasi-legal personality, condominium.

Постановка проблеми. Конституція України встановлює можливості колективної реалізації суб'єктивних цивільних прав, зокрема: 1) відправляти колективно релігійні культу і ритуальні обряди (стаття 35); 2) направляти колективні письмові звернення (стаття 40). Детальний порядок здійснення цих прав регламентований відповідними спеціальним законодавством, унаслідок чого сформована нормативна основа для меж активних чи пасивних дій, спрямованих на реалізацію суб'єктивного цивільного права. Європейський суд з прав людини визнає, зокрема, необхідність надання державою правосуб'єктності релігійним організаціям для реалізації колективної релігійної свободи (*Metropolitan Church of Bessarabia v. Moldova*, 2002 та *Cristian Association of Jehovah's Witnesses v. Bulgaria*, 1997), що оцінюється науковцями як дозвіл спрямовувати організаційну діяльність щодо окремих індивідуальних прав у сукупності своїх членів громади [1, с. 109]. Іншим європейським прикладом є так звані «товариства спільного управління» за Directive 2014/26/ЄС 2014 року та рішення Європейського суду справедливості у справі C-351/12, як інструменти ринкового розв'язання проблем вартості трансакцій, що стосуються авторських прав, а саме: 1) гарантування виконання ліцензійних умов; 2) збирання та розподіл роялті; 3) моніторинг ринку щодо законності здійснення авторських прав [2, с. 463].

Такі спільні (колективні) дії є проявом природної потреби (необхідності) людини спільно (колективно) діяти для досягнення відповідних цілей, що в німецькій правничій науці досліджував О. фон Гірке у своїй

Genossenschaftstheorie (що можливо перекласти як: теорія асоціації, теорія кооперації чи теорія товариства). Послідовники цієї теорії висновують, що максимально егоцентрична, ізольована особистість є більшою фікцією, ніж юридична особа у розумінні *persona ficta*, адже людина «як член народжується у сім'ї, раси, спільності, врешті, члена цілого», а його відносини у об'єднаних колективах надають йому можливість повноцінного розвитку [6, с. 60].

Разом з тим, окрім «природно» колективних прав виникає потреба у спільному здійсненні й інших суб'єктивних прав, зокрема права на житло. Це спричинено головним чином спільністю об'єкта житлових відносин – квартира чи багатоквартирний будинок, щодо якого слід вчиняти дії щодо його належного утримання. Ці житлові відносини на сьогодні перебувають в умовах трансформації правового регулювання, оскільки Закон України «Про основні засади житлової політики» від 13 січня 2026 року № 4751-ІХ (далі – Закон № 4751) визнав ЖК України таким, що втратив чинність (підпункт 1 пункту 2 розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення»), ЦК України перебуває у процесі рекодифікації (оновлення), унаслідок чого закони України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон № 2866) та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417) доцільно розглядати як акти, що потребуватимуть законодавчих змін.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасні дослідження охоплюють проблематику втілення у законодавство

та юриспруденцію приписів статті 47 Конституції України, становлення житлової політики та розвитку принципів житлового [18–20]. Серед одноособових робіт у вітчизняній науці неможливо оминати дисертаційне дослідження О. Є. Аврамової [10], а між іноземних публікацій окрему увагу привертає колективна праця Е. Дж. Гріффіт, М. Джемми та Ф. Савіні [4]. Методологічним підґрунтям цього дослідження є аналіз житлового питання як політико-економічної проблеми, що здійснюється в межах конфлікту між житлом як місцем проживання, соціальним простором і житлом як інструментом отримання прибутку – конфлікт між житлом як домом (*home*) і як нерухомістю (*real estate*) [5, с. 70].

Метою статті є визначення поняття та меж здійснення спільних прав у житлових відносинах, а також окреслення перспектив розвитку правового регулювання житлових прав.

Виклад основного матеріалу дослідження. Усесвітня декларація прав людини 1948 року [9] закріпила право на житло як складову права на стандарт належного життєвого рівня (*a standard of living adequate*) (частина перша статті 25), а також як складову приватності (*privacy*) (стаття 12). Ці права, безумовно, належать до індивідуальних прав, однак теоретики права також дискутують щодо можливості існування категорії 'колективні права'. Так, О. З. Панкевич характеризує Усесвітню декларацію людських прав 1948 року як відображення політико-правової ідеології лібералізму, зокрема щодо пріоритетності індивіда перед колективом [15, с. 125].

Дослідники лібералізму твердять, що «будучи членом суспільства, людина повинна в усіх справах брати до уваги не лише власну негайну користь, але й необхідність у кожній дії отримувати підтримку суспільства. Бо життя особи у суспільстві можливе лише завдяки суспільному співробітництву, і будь-хто зазнав би серйозної шкоди, якби суспільна організація життя та виробництва зруйнувалася» [14, с. 76].

Індивідуальне здійснення прав, поза межами будь-якої сторонньої дії чи бездіяльності, неможливе, адже суб'єктивне цивільне право традиційно розглядають як система правомочностей із прав на власні дії, чужі дії та захист. Відповідно, правове регулювання абсолютних прав (наприклад, права власності на житло) має забезпечувати юридичні механізми, що дозволяє утримувати від дій осіб (не проникати до житла) або зобов'язувати чинити дії (повернути житло у разі закінчення договору оренди) особами, які не мають із власником так званих 'відносних правовідносин'.

Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права 1966 року [8] розвиває унормування людських прав, зокрема вносить обов'язок держав-учасниць забезпечити права на житло як складову права на належний рівень життя (*an adequate standard of living*) через «забезпечення здійснення цього права, визнаючи важливе значення в цьому відношенні міжнародного співробітництва» (друге речення частини першої статті 11 частини I). Відповідно, ці права доречно розглядати як такі, що мають міждержавне забезпечення, тобто належать до міждержавних інтересів. Однак, ці права автоматично не стають колективними, оскільки у юридичній літературі 'колективними' називають людські права, які можуть бути реалізовані лише спільними діями учасників групи носіїв прав [15, с. 128].

Існує твердження, що доречно розмежовувати 'колективні права' та 'глобальні права'. До останніх А. В. Ковбан відносить права народів, натомість 'колективні права' на переконання дослідника є наслідком функціонування того чи іншого суспільного або громадського об'єднання [11, с. 108]. Разом з тим, не слід оминати інтерес, як вихідну категорію формування суб'єктивного права. Саме тому, слід погодитися, що ознакою колективних прав є спільність інтересів, зокрема інтересів колективу, громади чи народу [16, с. 44].

Безумовно, колективні суб'єктивні права слід розглядати як групу само-

стійних суб'єктивних цивільних прав, які об'єднуються внаслідок спільних дій окремих осіб, або внаслідок діяльності юридичної особи [12, с. 298]. Поруч з цим, слід розмежовувати індивідуальні права та інтереси юридичної особи, а також реалізацію колективних прав та інтересів за допомогою інституту юридичної особи. Так, Європейський суд з прав людини рішенням у справі *Verein Klimaseniorinnen Schweiz and others v. Switzerland* від 9 квітня 2024 року (заява № 53600/20) визнав, що хоч організація-заявник і мала правосуб'єктність, «її слід розглядати лише як групу осіб, кожен член якої був особою, безпосередньо постраждалою від бездіяльності держави-відповідача <...>, асоціацію-заявника слід розглядати як засіб, що дозволяє фізичним особам подати свою скаргу до Суду. Виключення заяви асоціації-заявника за статтями 2 та 8 через те, що вона є юридичною особою, означало б ігнорувати реальність та суперечило б принципу, що права, гарантовані Конвенцією, повинні бути практичними та ефективними» (§306).

Питома вага міського населення України станом на 1 січня 2022 року становило 69,7 % [21], що у переважній більшості має формувати значну групу володільців житла у багатоквартирних будинках. Іншу групу складають члени родин, які спільно проживають у житлі. З огляду на це розглянемо окремі види спільних прав у житлових відносинах.

Дослідники Центру міських досліджень (Амстердамський університет, Нідерланди) ідентифікували 100 різноманітних житлових ініціатив та виділили такі взаємозамінні терміни, що визначають поняття спільного проживання, залежно від конкретного аспекту: спільне проживання (*co-housing*), спільне житло (*collaborative housing*), кооперативне житло (*cooperative housing*), самоорганізоване та подільне житло (*self-organised and shared housing*) [4, с. 122–124].

Закон № 4751 не містить окремого суб'єктного складу житлових відносин, адже частина друга статті 5 оперує

досить загальною юридичною формулою: «Суб'єктами житлових відносин є фізичні та юридичні особи, органи державної влади та органи місцевого самоврядування». Окрім того, Закон № 4751 встановлює, що для «спільного володіння та користування житлом членами кооперативу створюються житлові кооперативи» (абзац другий частини першої статті 26). Унаслідок цього виникають міркування щодо спрямування житлової політики на інші види житлових будинків чи житлових комплексів, щодо яких виникають спільні житлові права.

Житлові права визначені Законом № 4751 досить обмежено: право побудувати, набути у власність, орендувати житло або отримати його в користування (абзац перший частини першої статті 7). Як вірно підкреслює О. Є. Аврамова, такий підхід спричинений поглядом на житло виключно як на об'єкт речових прав, однак коло житлових правовідносин є ширшим, а саме щодо: «1) набуття права на житло; 2) здійснення проживання у житловому приміщенні; 3) споживання житлово-комунальних послуг; 4) управління житловим фондом, включаючи управління багатоквартирним будинком; 5) забезпечення недоторканності житла; 6) інформації стосовно житла та житлових прав; 7) матеріально-технічного забезпечення житлової сфери (відносини з будівництва, реконструкції та ремонту житла, надання житлово-комунальних послуг); 8) захисту житлових прав [10, с. 256].

Закон № 417 дещо розширює унормування житлових прав, зважаючи на особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Цей закон може стати вихідною моделлю для удосконалення житлового законодавства й для інших об'єктів: житлових комплексів, кооперативів, гуртожитків тощо. Так, частина перша статті 6 Закону № 417 містить перелік прав співвласників, серед яких для мети цього дослідження доречно виокремити права:

– вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з ура-

хуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників (пункт 1);

– одержувати інформацію про технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку, умови його утримання та експлуатації, витрати на утримання спільного майна багатоквартирного будинку та надходження, отримані від його використання (пункт 3);

– безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень у порядку і межах, визначених законом (пункт 4);

– на відшкодування винною особою збитків, завданих спільному майну багатоквартирного будинку, у розмірі, що відповідає частці кожного співвласника (пункт 6).

Такий перелік прав змінює акценти від умовного домінування обов'язків власника житла щодо утримання багатоквартирного будинку (стаття 7 Закону № 471) до отримання юридичних можливостей належного здійснення прав, що забезпечить належний стан будинку загалом, а також окремого житла зокрема.

Особливістю багатоквартирного будинку є те, що правовий режим спільного майна охоплює «приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав» (частина друга статті 382 ЦК України). Такий підхід, як вірно наголошують у юридичній літературі, «спокушає» вважати перелічені об'єкти відмінними у порівнянні із

власне будинком, однак «сам багатоквартирний будинок не є об'єктом права», не є річчю, а характеризується як свого роду «фантомний» чи «беззмістовний» об'єкт [13, с. 519–520].

Нині окрім власне багатоквартирного будинку власники житла мають інтерес у належній інфраструктурі, що на практиці втілюється у спільному користуванні окремими об'єктами в межах сучасних житлових комплексів (спортивні та дитячі майданчики, зони відпочинку тощо). Європейський досвід свідчить про існування двох режимів спільного використання: 1) спільне використання лише додаткових просторів (наприклад, сади, паркувальні майданчики або спортивні споруди) та 2) спільне використання функціональних та важливих просторів (наприклад, кухні, пральні або їдальні); ці спільні простори є не публічними, а приватними просторами, що належать спільно (наприклад, спільні сади зазвичай недоступні для людей ззовні будівлі) [4, с. 128]. Такий багатофункціональний перелік об'єктів, які забезпечують житлові права, вимагає належне управління спільною власністю, яке раціонально поділяють на самоуправління та професійне управління [4, с. 134].

Стаття 9 Закону № 417 встановлює, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками (частина перша); за рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку); наймачі, орендарі та інші користувачі квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку можуть брати участь в управлінні багатоквартирним будинком виключно за дорученням власників таких квартир та приміщень (частина друга).

Як результат, стаття 10 Закону № 417 розмежовує порядок ухвалення рішень зборами співвласників та відповідними об'єднаннями співвласників багато-

квартирних будинків, відповідно до Закону № 2866. Головним акцентом є повноваження зборів співвласників, які фактично формують «квазіправосуб'єктне» об'єднання, що за частиною другою статті 10 має повноваження, зокрема:

- розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним (пункт 1);

- визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем (пункт 2);

- проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт (пункт 5);

- визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком (пункт 7);

- вибір моделі організації договірних відносин з виконавцем комунальної послуги (укладення індивідуального та/або колективного договору про надання комунальної послуги) (пункт 9).

Це законодавче регулювання відмінне від загальних приписів статті 369 ЦК України щодо здійснення права спільної сумісної власності, яка акцентує на спільному здійсненні права власності, адже «ступінь взаємодії співвласників у відносинах спільної сумісної власності набагато вищий порівняно з правом спільної часткової власності» [13, с. 347]. Так, загальний підхід до регулювання спільної сумісної власності, певне, продиктований іншими, більш довірчими відносинами (наприклад, сімейними – спільна сумісна власність подружжя), а не до «випадкової» кількості співвласників квартир у багатоквартирному будинку.

Радянський підхід житлового будівництва ґрунтувався на колективізмі: будинки комуни 1920 років, які у 1960–70-х роках стали «натхненниками» «нового побуду» молодіжних житлово-будівельних кооперативів, що мали сформувати «побутові колективи» відповідно до засад самопомоги, самозабезпечення, соціалістичних

змагань (у тому числі самодіяльний експеримент), чоловічих та жіночих «суботників», а також за допомогою «добровільної допомоги» солдат, в'язнів та «шабашників» [3, с. 973–984]. З огляду на це, житлово-кооперативний «рух» викликає певне занепокоєння щодо його дієвості. Певне, законодавець має запропонувати нові юридичні та економічні механізми спільного будівництва нових багатоквартирних житлових будинків.

Т. Я. Рим, розглядаючи спільну інвестиційну діяльність через створення інвестиційних фондів, раціонально вказує на необхідність законодавчого унормування обов'язку компанії з управління активами визначати об'єкти інвестиційної діяльності, в які спрямовуватимуться залучені інвестиційні кошти [17, с. 21]. Такий напрям є перспективним щодо забезпечення стабільного фінансування житлових програм з державного та місцевих бюджетів, а також залучення приватних інвестицій і міжнародної технічної допомоги (пункт 3 частини четвертої статті 4 Закону № 4751).

У подальшому співвласники багатоквартирного будинку (а у разі будівництва житлового комплексу й власник нежитлових об'єктів на його території) мають обрати форму здійснення прав на спільне майно. Окрім названої форми управління за Законом № 417, виглядає досить виваженим утворити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) відповідно до Закону № 2866. Однак, цей закон визначає ОСББ як юридичну особу, створену власниками квартир та/або нежитлових приміщень *багатоквартирного будинку* (курсив – В.К.) для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна (стаття 1); натомість частина перша статті 6 містить припис про можливість створення ОСББ у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках).

Вважаємо, що ефективність діяльності ОСББ не є юридичним питанням і норми права мають надавати можливості належ-

ного здійснення спільних прав як відповідно до Закону № 2866, так і за Законом № 417. Сутність ОСББ полягає у його невідповідності меті, зокрема відповідно до права на свободу об'єднання, а також права на створення юридичної особи та реалізації правомочностей власника майна, яке може передаватися організації. Тому, виділяють дві групи організацій: 1) групи громадянського суспільства та групи з інтересів (*civil society groups / interest groups*); 2) інституційні організації із статусом юридичної особи (*civil society organizations*), які створюються відповідно до необхідності участі у правових відносинах як повноцінний учасник, наприклад у разі надання публічних послуг [7, с. 50–53].

Висновки і перспективи подальших розвідок у даному напрямку. Спільні житлові права навряд чи слід розглядати як колективні права у їх класичному розумінні, оскільки спільність полягає у спо-

собі здійснення індивідуальних прав через спільний об'єкт, головним чином багатоквартирний будинок. Однак, сучасний розвиток житлової інфраструктури дозволяє замислюватися над можливістю виникнення колективних прав щодо об'єктів, пов'язаних із реалізацією житлових потреб (додаткові та функціональні простори). Спільні житлові права здійснюються співвласниками відповідно до порядку, встановленого Законом № 417, який встановлює «умовну» спільність в ухваленні рішень; або шляхом створення ОСББ відповідно до Закону № 2866. Унаслідок неподільного об'єкта спільної власності формується юридичний агент у формі юридичної особи або «квазіправосуб'єктної» організації. Перспективами подальших досліджень є механізми визначення управителя об'єктами спільної власності, вимог до його професійності, а також удосконалення інституційних механізмів захисту житлових прав.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Ahdar R., Leigh I. *Religious Freedom in the Liberal State*. Oxford University Press, 2005. 410 с.
2. Drexel J. Collective Management of Copyrights and the EU Principle of Free Movement of Services after OSA Judgement - In Favour of a More Balance Approach. *Varieties of European Economic Law and Regulation. Liber Amicorum for Hans Micklitz*. За ред.: Purnhagen K., Rott P. Springer, 2014. С. 459–487.
3. Erofeev N. Late-Soviet Collective Housing: Self-Help Construction and Self-Management in Youth Residential Complex Housing Movement. *Journal of Urban History*. 2025. Вип. 51. № 5. С. 971–991. <https://doi.org/10.1177/00961442231226327>.
4. Griffith E. J., Jepma M., Savini F. Beyond collective property: a typology of collaborative housing in Europe. *International Journal of Housing Policy*. 2024. Вип. 24. № 1. С. 121–141. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2123272>.
5. Jordan M. Contesting Housing Inequality: Housing Rights and Social Movements. *The Modern Law Review*. 2024. Вип. 87. № 1. С. 52–79. <https://doi.org/10.1111/1468-2230.12828>.
6. Lewis J. D. *The Genossenschaft-Theory of Otto von Gierke. A study in Political Thought*. Madison 1935. 185 с.
7. Ruzza C. Organised civil society and political representation in the EU arena. *Civil Society and International Governance The role of non-state actors in global and regional regulatory frameworks*. За ред.: Armstrong D., Bello V., Gilson J., Spini D. 2011. С. 49–69.
8. United Nations General Assembly International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. URL: <https://www.ohchr.org/sites/default/files/cescr.pdf> (дата звернення: 15.04.2026).
9. United Nations General Assembly Universal Declaration of Human Rights. URL: <https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/2021/03/udhr.pdf> (дата звернення: 20.03.2026).
10. Аврамова О. Є. Теоретико-правові засади житлової політики України: дис. ... д.ю.н ... 12.00.01; 12.00.07. Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України. Київ, 2025. 549 с.
11. Ковбан А. В. До питання удосконалення доктрини колективних прав. *Правова держава*. 2014. № 17. С. 107–110.
12. Кочин В. В. Цивільні відносини у невідповідних товариствах та установах: теоретико-правові засади адаптації законодавства України до *acquis* ЄС: дис. ... д. ю. н. ...

12.00.03. Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України. Київ, 2021. 416 с.

13. Майданик Р. А., Спасибо-Фатеева І. В., Баранова Л. М., та ін. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар. Т. 3: Право власності та інші речові права. За ред.: Спасибо-Фатеева І. В. Харків: ЕКУС, 2023. 808 с.

14. Мізес Л. фон Лібералізм у класичній традиції: а також статті Роль доктрин в історії людства, Ідея свободи народилася на Заході, Свобода і власність. Київ : ТОВ «Велл Букс», 2024. 304 с.

15. Панкевич О. З. Колективні людські права: деякі філософсько-правові та загальнотеоретичні аспекти (до ювілею Загальної декларації прав людини). *Право України*. 2018. № 9. С. 124–139.

16. Петрецька Н. І., Ставичний П. І. Категорія «національні інтереси» крізь призму забезпечення індивідуальних та колективних прав людини. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2021. № 68. С. 41–45. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.68.7>.

17. Рим Т. Я. Правове регулювання інвестиційних відносин у сфері будівництва: цивільно-правовий аспект: автореф. дис. ... д.ю.н. ... 12.00.03. Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2021. 32 с.

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

19. Правові принципи внормування житлових відносин в сучасних умовах. За ред.: Галянич М. К. Київ: НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2023. 100 с.

20. 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.

21. Чисельність наявного населення України на 1 січня 2022 року. Статистичний збірник. URL: http://db.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2007/ukr/publ_new1/2022/zb_Chuselnist.pdf (дата звернення: 15.04.2026).

REFERENCES:

1. Ahdar, R., & Leigh, I. (2005). *Religious Freedom in the Liberal State*. Oxford University Press.

2. Drexler, J. (2014). Collective Management of Copyrights and the EU Principle of Free Movement of Services after OSA Judgement - In Favour of a More Balance Approach. In K. Purnhagen & P. Rott (Eds.), *Varieties of European Economic Law and Regulation. Liber Amicorum for Hans Micklitz* (pp. 459–487). Springer.

3. Erofeev, N. (2025). Late-Soviet Collective Housing: Self-Help Construction and Self-Management in Youth Residential Complex Housing Movement. *Journal of Urban History*, 51(5), 971–991. <https://doi.org/10.1177/00961442231226327>.

4. Griffith, E. J., Jерма, M., & Savini, F. (2024). Beyond collective property: a typology of collaborative housing in Europe. *International Journal of Housing Policy*, 24(1), 121–141. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2123272>

5. Jordan, M. (2024). Contesting Housing Inequality: Housing Rights and Social Movements. *The Modern Law Review*, 87(1), 52–79. <https://doi.org/10.1111/1468-2230.12828>.

6. Lewis, J. D. (1935). *The Genossenschaft-Theory of Otto von Gierke. A study in Political Thought*.

7. Ruzza, C. (2011). Organised civil society and political representation in the EU arena. In D. Armstrong, V. Bello, J. Gilson, & D. Spini (Eds.), *Civil Society and International Governance The role of non-state actors in global and regional regulatory frameworks* (pp. 49–69).

8. United Nations General Assembly. (1948). *Universal Declaration of Human Rights*. <https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/2021/03/udhr.pdf>.

9. United Nations General Assembly. (1966). *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*. <https://www.ohchr.org/sites/default/files/cescr.pdf>.

10. Avramova, O. Ye. (2025). Теоретико-правові засади зhyтлової політики України [Theoretical and legal foundations of housing policy in Ukraine]. *Doctor's thesis*. Naukovo-doslidnyi instytut pryvatnoho prava i pidpryemnytstva imeni akademika F. H. Burchaka NAPrN Ukrainy – Academician F.H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of NALS of Ukraine [in Ukrainian].

11. Haliantych, M. K. (Ed.). (2023a). *Pravovi zasady reformuvannia zhytlovoho zakonodavstva Ukrainy v suchasnykh umovakh. Monohrafiia [Legal foundations of reforming housing legislation of Ukraine in modern conditions. Monograph]*. Yurinkom Inter [in Ukrainian].

12. Haliantych, M. K. (Ed.). (2023b). *Pravovi pryntsyipy vnormuvannia zhytlovykh vidnosyn v suchasnykh umovakh [Legal principles of normalizing housing relations in modern conditions]*. NDI pryvatnoho prava i pidpryiemnytstva NAPrN Ukrainy – Academician F.H. Burchak SRI of Private Law and Entrepreneurship. <https://repository.ndippp.gov.ua/handle/765432198/782> [in Ukrainian].
13. Kovban, A. V. (2014). Do pytannia udoskonalennia doktryny kolektyvnykh prav [On the issue of improving the doctrine of collective rights]. *Pravova Derzhava – Legal State*, 17, 107–110 [in Ukrainian].
14. Kochyn, V. V. (2021). Tsyvilni vidnosyny u nepidpryiemnytskykh tovarystvakh ta ustanovakh: teoretyko-pravovi zasady adaptatsii zakonodavstva Ukrainy do acquis YeS [Civil relations in non-entrepreneurial societies and foundations: theoretical and legal bases of adaptation of the legislation of Ukraine to the EU acquis]. *Doctor's thesis*. Naukovo-doslidnyi instytut pryvatnoho prava i pidpryiemnytstva imeni akademika F. H. Burchaka NAPrN Ukrainy – Academician F.H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of NALS of Ukraine [in Ukrainian].
15. Kochyn, V. V. (Ed.). (2024). *Realizatsiia prav liudyny v zhytlovii sferi: kontseptsiiia normatyvno-pravovoho zabezpechennia [Implementation of human rights in the housing sector: the concept of regulatory and legal support]*. NDI pryvatnoho prava i pidpryiemnytstva im. akademika F. H. Burchaka NAPrN Ukrainy – Academician F. H. Burchak SRI of Private Law and Entrepreneurship of NALS of Ukraine [in Ukrainian].
16. Maidanyk, R. A., Spasybo-Fatieieva, I. V., Baranova, L. M., and others (2023). *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: naukovo-praktychnyi komentar. T. 3: Pravo vlasnosti ta inshi rechovi prava [Civil Code of Ukraine: Scientific and Practical Commentary. Vol. 3: Property Rights and Other Property Rights]* (I. V. Spasybo-Fatieieva (Ed.)). EKUS [in Ukrainian].
17. Mises, L. von (2024). *Liberalizm u klasychinii tradytsii: a takozh statti Rol doktryn v istorii liudstva, Ideia svobody narodylasia na Zakhodi, Svoboda i vlasnist [Liberalism in the Classical Tradition: and the Articles The Role of Doctrines in the History of Humanity, The Idea of Freedom Was Born in the West, Freedom and Property]*. TOV "Vell Buks" [in Ukrainian].
18. Pankevych, O. Z. (2018). Kolektyvni liudski prava: deiaki filosofsko-pravovi ta zahalnoteoretychni aspekty (do yuvileiu Zahalnoi deklaratsii prav liudyny) [Collective Human Rights: Some Philosophical, Legal and General Theoretical Aspects (to the Anniversary of the Universal Declaration of Human Rights)]. *Pravo Ukrainy – Law of Ukraine*, 9, 124–139 [in Ukrainian].
19. Petretska, N. I., & Stavychnyi, P. I. (2021). Katehoriia "natsionalni interesy" kriz pryzmu zabezpechennia individualnykh ta kolektyvnykh prav liudyny [The category of "national interests" through the prism of ensuring individual and collective human rights]. *Naukovyi Visnyk Uzhhorodskoho Natsionalnoho Universytetu. Serii Pravo – Scientific Bulletin of the Uzhhorod National University. Law Series*, 68, 41–45. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.68.7> [in Ukrainian].
20. Rym, T. Ya. (2021). Pravove rehuliuвання investytsiinykh vidnosyn u sferi budivnytstva: tsyvilno-pravovyi aspekt [Legal regulation of investment relations in the field of construction: civil law aspect]. *Extended abstract of Doctor's thesis*. Lvivskiy natsionalnyi universytet imeni Ivana Franka – Ivan Franko National University of Lviv [in Ukrainian].
21. *Chyselnist naiavnoho naseleння Ukrainy na 1 sichnia 2022 roku. Statystychnyi zbirnyk [The size of the current population of Ukraine as of January 1, 2022. Statistical collection]*. (n.d.). Retrieved April 15, 2026, from http://db.ukrcensus.gov.ua/PXWEB2007/ukr/publ_new1/2022/zb_Chuselnist.pdf [in Ukrainian].

Дата першого надходження статті до видання: 17.04.2026
 Дата прийняття статті до друку після рецензування: 11.05.2026
 Дата публікації (оприлюднення) статті: 20.05.2026



Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу CC BY 4.0