https://doi.org/10.32849/2409-9201.2026.26.33

УДК 347.254: 342.7 UDC

СПРАВЕДЛИВИЙ БАЛАНС У ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИНАХ

FAIR BALANCE IN HOUSING RELATIONS

Володимир КОЧИН

кандидат юридичних наук,
старший дослідник

Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України (Київ)

Volodymyr KOCHYN

Candidate of Law Sciences (Ph. D.),
Senior Researcher

Academician F.H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the NALS of Ukraine (Kyiv)

https://orcid.org/0000-0003-2468-0808

У статті досліджується теоретико-правова природа категорії «справедливий баланс» та особливості її застосування у сфері житлових відносин. Вихідною передумовою є розуміння ідеї права як поєднання свободи, рівності та справедливості, що знаходить своє відображення як у класичних концепціях правосвідомості, так і в сучасній конституційній доктрині.

Обґрунтовано, що справедливість виступає ключовою засадою права, яка визначає межі втручання держави у сферу приватних інтересів і водночас забезпечує охорону основоположних цінностей. Значну увагу приділено аналізу концепту справедливого балансу через призму розуміння приватних і публічних інтересів. Підтримується погляд, що публічний інтерес не може розглядатися як проста сума приватних інтересів, а має самостійну ціннісну природу, пов'язану із забезпеченням загального блага та стабільності правопорядку. Окремо проаналізовано специфіку житлових відносин як комплексного правового явища, що поєднує елементи приватного і публічного права. Розкрито різні підходи до розуміння права на житло, включаючи його соціальний, економічний та приватноправовий виміри, а також охарактеризовано моделі житлової політики та структури житлових правовідносин. Зроблено акцент на трансформації ролі

The article examines the theoretical and legal nature of the category of «fair balance» and the features of its application in the sphere of housing relations. The starting premise is the understanding of the idea of law as a combination of freedom, equality and justice, which is reflected both in classical concepts of legal understanding and in modern constitutional doctrine.

It is substantiated that justice is a key principle of law that determines the limits of state intervention in the sphere of private interests and at the same time ensures the protection of fundamental values. Considerable attention is paid to the analysis of the concept of fair balance through the prism of understanding private and public interests. The view is supported that public interest cannot be considered as a simple sum of private interests, but has an independent value nature, associated with ensuring the common good and stability of the law and order. The specifics of housing relations as a complex legal phenomenon that combines elements of private and public law are separately analysed. Different approaches to understanding the right to housing are revealed, including its social, economic and private legal dimensions, and housing policy models and the structure of housing legal relations are characterized. Emphasis is placed on the transformation of the role of the state –

держави – від безпосереднього забезпечення житлом до створення умов для реалізації цього права та підтримки вразливих категорій населення. Проаналізовано сучасні тенденції нормативного регулювання житлової сфери в Україні та Європейському Союзі, зокрема у контексті новітнього законодавства та європейських стандартів «належного житла». Висвітлено проблему зростання ролі приватних регуляторів і необхідності їх підпорядкування принципам правовладдя.

Висновується, що справедливість балансу приватних інтересів між собою («рівновага») та їх співвідношення з публічними інтересами («домірність») досягається за різних умов. Рівновага приватних інтересів оцінюється між юридично рівних прав і обов'язків, зокрема правомірності їх виникнення та реалізації. Натомість співвідношення публічних і приватних інтересів не може визначатися як рівновага через різну природу їх походження. У цьому випадку ключовим є встановлення, чи є втручання держави у приватну сферу пропорційним (домірним) і таким, що спричиняє належний юридичний результат. Отже, категорія «справедливого балансу» виступає інструментом оцінки дій на відповідність правовим критеріям. У житлових відносинах справедливий баланс визначається через узгодження права власності та права на приватне життя, а також через оцінку меж публічного впливу на житлову сферу.

Ключові слова: справедливий баланс, житлові відносини, право на житло, приватні та публічні інтереси, принцип пропорційності (домірності), право власності, житлова політика, державне регулювання житлової сфери.

from direct provision of housing to creating conditions for the implementation of this right and supporting vulnerable categories of the population. Modern trends in regulatory regulation of the housing sector in Ukraine and the European Union are analysed, in particular in the context of new legislation and European standards of «adequate housing». The problem of the growing role of private regulators and the need for their subordination to the principles of the rule of law is highlighted. It is concluded that the fairness of the balance of private interests among themselves («balance») and their relation-ship with public interests («proportiona-teness») is achieved under different conditions. The balance of private interests is assessed between legally equal rights and obligations, in particular the legiti-macy of their emergence and implemen-tation. In turn, the relationship between public and private interests cannot be defined as balance due to the different nature of their origin. In this case, the key is to establish whether the state's inter-vention in the private sphere is propor-tionate (reasonableness) and such as to cause an appropriate legal result. There-fore, the category of «fair balance» serves as an instrument for assessing actions for compliance with legal criteria. In housing relations, a fair balance is determined by reconciling property rights and the right to privacy, as well as by assessing the limits of public influence on the housing sphere.

Keywords: fair balance, housing relations, right to housing, private and public interests, principle of proportionality (reasonableness), property rights, housing policy, state regulation of the housing sector.

Постановка наукової проблеми та її значення. Ідея права має полягати у мірі свободи і рівності (пізнаному явищі, що відображено у юридичній нормі), сформована відповідно до уявлення про справедливість, що відображає потреби суспільного розвитку, яка у своїй основі склалася в процесі повторюваних суспільних відносин і визнається та охороняється державою [17, с. 148]. М. В. Савчин, вважає, що воно регулює суспільні відносини й охороняє основоположні цінності, які базуються на *суспільному консенсусі* (динамічна складова права), що у конституційному праві характеризується уповноваженням органів влади,

відповідно до кардинального конституційного рішення – обов'язку держави поважати, охороняти і забезпечувати *основоположні права* – та здійснення судового контролю над обґрунтованістю актів органів влади [13, с. 110].

Окремо потребує згадки «Формула Радбруха» (*Radbruchsche Formel*), за якою праву притаманні три основні складові ідеї – справедливість (*Gerechtigkeit*) як абсолютна цінність, що полягає у рівному ставленні до рівних і нерівного; доцільність (*Ratsamkeit*), що пов'язується з метою права; та стабільність чи правопевність (*Rechtsicherheit*), що забезпечує єдиний порядок регулювання суспільних відносин [10, с. 149–150]. Г. Кельзен, аналізуючи формальну та соціальну демократію, виокремлює проблему рівної кількості економічних благ як протиставлення ідеї свободи, яку безумовно слід відхилити, оскільки така «марксистка справедливість» у більшовицькому вченні підміняє ідеологію свободи, пересмикує термінологію та здійснює маніпуляцію використовуючи її «на благо політичного стану відвертої диктатури» [9, с. 125–126].

Урешті, усталеною є оцінка справедливості у праві як однієї із «основних *засад права*, є вирішальною у визначенні його як регулятора суспільних відносин, одним із загальнолюдських вимірів права. Зазвичай справедливість розглядають як властивість права, виражену, зокрема, в рівному *юридичному масштабі поведінки*» (друге речення абзацу третього підпункту 4.1 пункту 4 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду від 2 листопада 2004 року № 15-рп/2004).

Отже, належне розуміння справедливого балансу ґрунтується на взаємозв'язку меж реалізації основоположних прав людини та обов'язків публічної влади, а також уявленнях про можливість реалізації приватного інтересу в суспільних відносинах та його обмеження (втручання у приватні права). Особливий науковий та практичний інтерес становить пошук справедливого балансу у житлових відносинах, які характеризуються поєднанням приватно-правового та публічно-правового регулювання, зокрема внаслідок його багатокомпонентного характеру.

Аналіз досліджень цієї проблеми. Стаття 47 Основного Закону України становить основу житлової політики та принципів житлового права, про що неодноразово наголошували дослідники [21–23]. Наш історичний досвід прикрашений відповідними фактоїдами та створює ефект ілюзорної правди, що держава має надавати житло кожному, тому складається уявна проблема крайнощів, яка насправді є різним проявом права на житло. До основної методологічної засади слід віднести розуміння сутності житла та спрямування житлової політики щодо цього об'єкту. Так, аналіз житлового питання як політико-економічної проблеми, 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]. Іншим аспектом є явище «конституціоналізації» приватного права, пошуку балансу між приватними та суспільними інтересами [4, с. 168], визнання та утвердження прав, які мають за своєю сутністю приватний характер.

Мета і завдання статті. Мета цієї статті полягає у визначенні поняття справедливого балансу у житлових відносинах, що розв'язується за допомогою наступних завдань: характеристики права на житло як точки для балансування, а також підходів до житлової політики; визначення структури житлових відносин для оцінки підходів для їх унормування; окреслити домірність публічних та приватних регуляторів на житлові відносини та перспективи їх розвитку.

Виклад основного матеріалу й обґрунтування отриманих результатів дослідження. Першочерговим елементом для наукового пошуку балансу є визначення інтересу. Класичним розумінням для цього є позиція Ульпіана (Ulpianus), який розглядав право з огляду на «дві позиції: публічну та приватну. Публічне право стосується стану Римської держави (*statum Rei Romanae*), приватне право, що є на благо окремих осіб (*quod ad singulorum utilitatem*): деякі речі корисні публічно, деякі приватно»; окрім того, він оцінює право відповідно до джерел публічного [священні речі (*sacris*), жреці (*sacerdotibus*) та магістрати (*magistratibus*)]

та приватного права [природні (*naturalibus*), національні (*gentium*), цивільні (*civilibus*) приписи] [18, пп. 1.1.1.2].

Ф. фон Гайєк твердив, що: «…вважалося природнім припускати, ніби то суспільний інтерес повинен якимось чином бути сумою усіх приватних інтересів [за І. Бентамом], а проблема зведення у єдине усіх приватних інтересів вважалася нерозв'язаною <…> Те, що у центрі суспільної уваги мають бути не якісь відомі особливі потреби, а умови збереження стихійного порядку, який дозволяє індивідуумам задовольняти свої потреби самостійно, без підтримки влади, добре розумілося протягом більшої частини історії. Для тих англійських авторів, чиї ідеї складають основу сучасного ідеалу свободи, – для стоїків та Цицерона – суспільна користь та справедливість були одним і тим же. Часте звертання у Середні віки до *utilitas publica* зазвичай розумілося всього лиш як підтримання миру та справедливості» [16, с. 170].

Отже, суспільні (публічні) інтереси не слід розглядати як сукупність (певне сума) приватних інтересів. Якщо розуміння приватного інтересу є досить усталеним, то публічний інтерес у сучасних умовах має розумітися як втілення цінностей, які підлягають публічно-правовій охороні. Більш того, «кількісне збільшення» приватного інтересу може піддаватися обмеженню (втручанню) відповідно до засад справедливості.

Складне поняття «справедливість» за переконанням Дж. Фінніса містить такі три елементи: 1) спрямованість на іншого («інтерсуб'єктивна» чи міжособистісна); 2) обов'язок, те, що винні іншому або зобов'язані чинити щодо іншого; 3) рівність (домірність) [15, с. 205–207]. Відповідно, дослідник висновує про наступний прояв справедливості у відносинах власності: «надати власнику можливість першому мати і користуватися її плодами (включно з рентою та прибутком), адже саме ця можливість розширює його розумну автономію та стимулює його продуктивність та турботу … Так, де власники не будуть виконувати ці обов'язки [суспільного розподілу] або не зможуть ефективно координувати свої дії щодо їх виконання, державна влада матиме право допомогти у їх виконанні, розробляючи та реалізовуючи схеми розподілу, – наприклад, через «розподільче» оподаткування з метою „соціального забезпечення" або за допомогою такого засобу, як експропріація» [15, с. 219].

Подібне філософське твердження знаходить своє втілення у юриспруденції. Європейський суд з прав людини вважає, що втручання у права людини є сумісним (*an interference to be deemed compatible*) із конвенційним правом, якщо воно: відповідає принципові законності (*lawfulness*); переслідує правомірну (легітимну) мету (*legitimate aim*); за допомогою засобів, які є достатньо домірними (пропорційними) (*a reasonable relationship of proportionality*) меті, яку мають досягти (*the means employed and the aim sought to be realised*), що власне стосується досягнення справедливого балансу (fair balance) між вимогами загальних інтересів суспільства (*general interest of the community*) та захистом основоположних прав особи [рішення у справі *Beyeler v. Italy* від 5 січня 2000 року (заява №33202/96), §§ 108–114].

І. В. Спасибо-Фатєєва висновує, що «житло є одним із значущих для людини об'єктів її права власності, держава має належним чином врегулювати відносини з цим об'єктом», як наслідок можна простежити відповідні зміни: житло поступово ставало об'єктом права приватної власності; сформувався ринок житла та система іпотечного кредитування; змінилися механізми управління житловим фондом; запровадження механізмів надання житлових приміщень соціально незахищеним громадянам, а також особам, які з різних обставин потребують надання їм житлових приміщень [14, с. 230–231]. Дослідниця твердить, що «ця потреба є нагальною для запобігання зловживання правом на отримання житла категоріями громадян, яких не можна віднести до потребуючих соціального захисту» [14, с. 231].

Право на житло як складова права на достатній рівень життя не повинно бути самоціллю у розумінні потреби у власності. Звертаючись до закріплення права та житло у конституціях європейських держав, спостерігаємо різноманітність підходів:

а) *відсутність окремого внормування*, наприклад Конституція Франції 1958 року не містить права на житло (проживання), тому загальні засади здійснення цього права

ґрунтуються на ідеях свободи, рівності та братерства (преамбула); Закон № 2007-290 від 5 березня 2007 року нормативно закріпив доктрину *droit au logement opposable* (забезпечуване юридичною силою право на житло) та вніс зміни, зокрема до Будівельний та житловий кодексу (*Code de la construction et de l'habitation*);

б) право на житло *як складова права на приватність*, наприклад Основний Закон ФРН 1949 року закріплює право на житло у контексті охорони права на недоторканість житла (стаття 13), а саме щодо меж: здійснення обшуків (частина перша), спостереження за житлом (частина третя); а також права на прихисток (притулок), що реалізується в межах права на соціальне житло (*sozialen Wohnraumförderung*) (частина друга стаття 125c);

в) право на житло *як складова соціальних прав*, наприклад Конституція Польщі 1997 року встановлює обов'язок органів державної влади проводити політику, що сприяє задоволенню житлових потреб громадян, зокрема боротьбі з безпритульністю, сприянні розвитку житла для малозабезпечених та підтримці діяльності, спрямованої на придбання житла кожним громадянином (стаття 75);

г) право на житло *як складова економічних прав*, наприклад приписи Конституції Італії 1947 року встановлюють обов'язок держави сприяти власності на житло як складової економічних прав громадян (стаття 47).

Щодо українського контексту вкотре слід нагадати про подвійну правову природу права на житло, зокрема утілення засад соціальної держави та як наслідок необхідності втілення підтримувальних дій держави, зумовлених метою запобігання та усунення дискримінації [12, с. 558]. Концепт підтримувальної (підтримчої) дії держави (*affirmative action*) увійшов до усталеної практики Конституційного Суду України щодо захисту соціальних прав громадян, наприклад: щодо *соціальних прав осіб, постраждалими внаслідок Чорнобильської катастрофи* [перше речення абзацу третього підпункту 3.1 пункту 3 мотивувальної частини Рішенні від 07.04.2021 № 1-р(II)/2021; підпункт 5.7 пункту 5 мотивувальної частини Рішення від 20.03.2024 № 2-р(II); абзац перший підпункту 2.4 пункту 2 мотивувальної частини Рішення від 03.04.2024 № 4-р(I)], а також щодо підстав для *відстрочення або розстрочення сплати судового збору* [абзац другий підпункту 5.3 пункту 5 мотивувальної частини Рішення від 20.01.2025 № 2-р(II)].

О. Є. Аврамова виокремлює такі моделі житлової політики: 1) соціальна модель передбачає обов'язок держави перед людиною щодо забезпечення житлової потреби та утворення потужного державного житлового фонду; 2) ліберальна модель базується на соціальних обмеженнях права приватної власності, забезпечення житлової потреби на основі партнерства між державою та приватними власниками житла, а держава створює умови щодо набуття права на житло; 3) неоліберальна модель житлової політики утворюється в суспільствах з високим рівнем захисту відносин права приватної власності на житло, інтересів забудовників та інвесторів у житловій сфері, що створює дефіцит житла внаслідок його вартості, а забезпечення житлової потреби розглядається як результат соціально-економічної діяльності людини, її здатності щодо забезпечення власних потреб, житло отримується як результат конкуренції економічних здобутків людини [7, с. 43–44].

З огляду на це, дослідниця визначає наступні моделі побудови структури елементів житлових правовідносин, основу яких складає первинність розташування елементів у цій структурі: 1) модель первинності суб'єкта, відповідно до якої структура правовідносин має вигляд як суб'єкт – об'єкт – зміст (житлова потреба виходить з соціально-економічного статусу особи); 2) модель первинності об'єкта, за якою структура правовідносин представлена як об'єкт – суб'єкт – зміст (житло є кваліфікуючою ознакою, тому важливим критерієм є стан житла, зокрема його придатність або непридатність для проживання); 3) модель первинності змісту, за якою структура правовідносин має вигляд як зміст – суб'єкт – об'єкт (акцент робиться на змісті правовідносин, а не на конкретному суб'єкті або об'єкті) [7, с. 47].

С. О. Комнатний доводить необхідність визначення керівних принципів формування сучасної державної житлової політики, завдяки якій житлові права громадян й обов'язки держави мають бути збалансованими, соціально й економічно обґрунтованими, а саме:

«принцип праворозуміння права на житло як однієї з категорій природних прав людини; принцип справедливості; принцип доступності; принцип транспарентності; принцип сталого розвитку» [11, с. 29].

Нормативне закріплення напрямів житлової політики здійснив Закон України «Про основні засади житлової політики» від 13 січня 2026 року № 4751–IX (далі – Закон № 4751) та сформував «нове» регулювання житлових відносин, а фактично скасував «дерадянізований» Житловий кодекс України, виокремив до певної міри вже унормовані відносини, зокрема у частині шостій статті 9 визначив такі основні пріоритети житлової політики:

1) запобігання виникненню та подолання бездомності;

2) формування, наповнення, облік та ефективне використання житлових фондів з метою забезпечення осіб житлом;

3) забезпечення доступу осіб до доступного та соціального житла через різні механізми державної підтримки, передбачені цим Законом та іншими законами України;

4) забезпечення прозорості орендних відносин, захисту прав орендарів і орендодавців;

5) надання компенсації за пошкоджене, знищене (зруйноване) житло у випадках, визначених законом;

6) розроблення, затвердження та виконання документів стратегічного планування і реалізації житлової політики, місцевих, регіональних та державних цільових програм з питань, що стосуються реалізації права на житло;

7) залучення громадськості до формування та реалізації житлової політики.

Реалізація публічної політики у різних сферах може вплинути на здійснення житлових прав, зокрема втілена у так званих «місцевих приписах» (home rule) – актах органів місцевого самоврядування – щодо формування економічних зон, урбанізованого розвитку та трансформації; як наслідок створення окремого правового режиму регулювання відносин (глокалізація) [3, с. 360–362].

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

Категорія 'належне житло' відповідно до Європейської соціальної хартії 1996 року означає: 1) житло, яке є безпечним із точки зору санітарії та здоров'я, тобто має всі основні зручності, такі як вода, опалення, утилізація відходів, санітарні приміщення, електрика тощо, і де контролюються конкретні небезпеки, такі як наявність свинцю чи азбесту; 2) житло, яке не є перенаселеним; розмір житла повинен відповідати кількості осіб і складу домогосподарства, що проживає в ньому; 3) житло з гарантованим правом на володіння, забезпеченим за законом [20, с. 210–211].

Зміни нормативного регулювання житлових відносин у європейському правопорядку можуть прогнозуватися відповідно до Європейського плану доступного житла [19], що ґрунтується на таких чотирьох стовпах: збільшення пропозиції житла; мобілізації інвестицій; забезпечення негайної підтримки під час просування реформ; захист найбільш постраждалих. У цих межах План визначає десять ключових сфер діяльності, пропонує сфери, де держави-члени можуть і повинні діяти пріоритетно.

Окрему проблему становить справедливий баланс між публічними та приватними регуляторами житлових відносин. Різні приватні регулятори без достатньої координації між собою спричиняють ризик диференціації та втрати регулятивної функції приватного регулювання загалом [1, с. 57]. У літературі виділяють три умови їх прийнятності приватного правопорядку: 1) можливість координації у мультирівноважному середовищі; 2) «страх» перед неюридичними санкціями; 3) інтернаціоналізація [2, с. 467].

У Спеціальному дослідженні Венеційської Комісії «Осучаснене Мірило правовладдя» [CDL-AD(2025)002], (12–13 грудня 2025 року), вказано, що існують також сфери, де з'явилися приватні суб'єкти з таким рівнем домінування в певних секторах, що обсяг їхніх повноважень можна розглядати як еквівалентний тим, що зазвичай здійснюють суверенні держави; правовладдя полягає в регулюванні основних концентрацій влади, незалежно від їх походження, і таким чином виходить за рамки вимоги регулювання повноважень, які держава прямо делегувала приватним структурам; якщо і коли приватні сторони виконують публічні завдання (включаючи надання публічних послуг), здійснюючи владу, аналогійну державній, або до такої міри, що таке здійснення може загрожувати основним елементам демократії, правам людини або самому правовладдю, то ця приватна влада також повинна підлягати належному регулюванню з боку демократично обраного законодавчого органу та ефективному нагляду з боку судів, а не залишатися виключно під контролем через «свободу договору» або ринкові сили (див.: пункт II.A.3.29).

Прикладом такої «приватної влади» у житлових відносинах можна назвати виселення осіб – засіб цивільно-правової відповідальності, що спричиняє припинення житлових правовідносин, є примусовими діями власників житла, що ґрунтуються на договорі (для фізичних та юридичних осіб приватного права) або актах відповідних органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, а також судових органів. Саме тому наголошується на потребі належного унормування юридичних наслідків виселення: 1) зобов'язання припинити правопорушення як першочерговий засіб; 2) виселення особи, зважаючи на такі критерії: а) можливість відновлення права на повагу до житла заявника (у приватноправових спорах); б) відповідність примусового виселення лише на підставі закону; в) законність мети примусового виселення; в) необхідність примусового виселення [8, с. 15].

Іншою ілюстрацією, яка свідчитиме про необхідність пошуку справедливого балансу у національній юриспруденції, є Консультативний висновок Європейського суду з прав людини за запитом Верховного Суду (№ P16-2025-001) щодо таких питань:

«1. Чи є приміщення релігійних будівель – монастирів (монастирських келій) – «житлом» у значенні статті 8 Конвенції?

2. Чи поширюється юрисдикція національного суду на спори щодо права колишньої черниці користуватися приміщеннями монастиря, якщо таке право виникло з усної домовленості з монастирем щодо його призначення та допуску черниці до нього, але було припинено внаслідок залишення черницею спірних приміщень через конфлікт та розбіжності в думках з лідерами релігійної організації?» (§ 9).

У наданому Європейським судом з прав людини висновку для досліджуваної проблематики є позиції щодо застосовності канонічного права (§ 47) як джерела можливого юридичного спору, а тому «Суд адаптуватиме свою відповідь до конкретного контексту приватного спору між релігійною організацією та одним з її (колишніх) членів» (§ 53) та відповідно можливості визнання «житлом» (*home*) місць для членів релігійної спільноти (§ 64); а також «вирішальним питанням є те, чи стосується провадження «права», яке визнається, принаймні на підставі спірних обставин, у національному законодавстві. Це, як послідовно зазначав Суд, є передусім питанням національних органів влади, зокрема судів» (див.: § 82), що призводить питання про те, чи було досягнуто справедливого балансу між правами заявника (повага до його приватного життя) та правами Католицької Церкви (право релігійних організацій на автономію), було основою справи (див.: § 87).

Отже, проблемою для розв'язання є балансування між приватними інтересами. У майбутньому потенційно можливо вести мову й про інші наслідки, які у наукові соціологічній літературі розглядаються як кумулятивні несприятливі наслідків того, що юридично вважається «приватними діями», зокрема у контексті державної політики для боротьби з дискримінацією [6, с. 93].

Зважаючи на викладене, пропонуємо наступні **висновки**. По-перше, баланс приватних інтересів між собою («рівновага») та приватних інтересів із публічними («домірність») є справедливим за різних умов. Справедливий баланс приватних інтересів можливий в умовах

оцінювання рівноваги юридично рівних прав та обов'язків, зокрема правомірності їх виникнення, здійснення, меж тощо. Баланс публічних та приватних інтересів не можуть оцінювати рівновагою, оскільки вони мають різні джерела виникнення. Внаслідок цього оцінюють дотримання справедливого балансу при публічному втручанні у приватний інтерес, тобто чи спричинило таке втручання домірний юридичний наслідок. Поняття 'справедливий баланс' застосовують як інструмент оцінки дій критеріям права. По-друге, для житлових відносин справедливий баланс оцінюють відповідно до рівноваги права власності та права на особисте життя; а також щодо домірності публічного впливу на житлові інтереси. В умовах становлення нового нормативного регулювання житлових відносин слід звертати особливу увагу на зміни у європейському правопорядку на ділянці житлових відносин, зокрема щодо можливості досягнення глобальних цілей як публічними, так і приватними інструментами.

Посилання:

1. Cafaggi F. Rethinking Private Regulation in the European Regulatory Space. *Reframing Self-Regulation in European Private Law*. За ред.: Cafaggi F. Kluwer Law International, 2006. С. 3–76.

2. Carbonara E. Law and Social Norms. *The Oxford Handbook of Law and Economics*. Volume 1: Methodology and Concepts. За ред.: Parisi F. Oxford University Press, 2017. С. 466–482.

3. Eller K. H. SDG 11: Sustainable Cities and Communities. *The Private Side of Transforming Our World. UN Sustainable Development Goals 2030 and the Role of Private International Law*. За ред.: Michaels R., Abou-Nigm V. R., Loon H. van Cambridge – Antwerp – Chicago: Intersentia, 2021. С. 353–381.

4. Grundmann S., Micklitz H.-W., Renner M. New Private Law Theory. A Pluralist Approach. Cambridge University Press, 2021. 541 с.

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. Robinson R. «Private Acts» and Structural Inequality: Law and Housing Discrimination. *Socio-Legal Review*. 2022. Вип. 18. № 1. С. 70. <https://doi.org/10.55496/XYQT3904>.

7. 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.

8. Галянтич М. К., Кочин В. В., Запорожченко А. В. Правові підстави та наслідки виселення із житла. *Juris Europensis Scientia*. 2025. № 4. С. 11–15. <https://doi.org/10.32782/chern.v4.2025.3>.

9. Кельзен Г. Про сутність і цінність демократії. ВНТЛ-Класика, 2013. 139 с.

10. Козюбра М. І. Практична філософія права: Монографія. Київ: «ДУХ І ЛІТЕРА», 2024. 496 с.

11. Комнатний С. О. Філософсько-правові засади реалізації житлової політики в Україні в контексті сучасних суспільних трансформацій: дис. ... д.ю.н. ... 12.00.12. Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2023. 409 с.

12. Савчин М. Конституція: люди та інституції (SWOT-коментар): монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2024. 680 с.

13. Савчин М. Чесноти і цінності у праві та їх вплив на Конституцію. *Право України*. 2024. № 2024/01. С. 108–128. <https://doi.org/10.33498/louu-2024-01-108>.

14. Спасибо-Фатєєва І. В. Стаття 47. *Конституція України. Науково-практичний коментар*. За ред.: Стефанчук Р. О., Петришин О. В. Київ: ВАІТЕ, 2024. С. 230–233.

15. Финнис Д. Естественное право и естественные права. Киев: «Центр учебной литературы», 2021. 556 с.

16. Хайек фон Ф. Право, законодательство и свобода. Современное понимание либеральных принципов справедливости и политики. Киев: «Центр учебной литературы», 2021. 644 с.

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

18. Dig. 1.1.0. De iustitia et iure. URL: https://www.thelatinlibrary.com/justinian/digest1.shtml (дата звернення: 30.03.2026).

19. The European Affordable Housing Plan: Communication of the Commission to the European Parliament, the Council, the European economic and social committee and the Committee

of the regions [COM(2025) 1025 final]. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:52025DC1025 (дата звернення: 30.03.2026).

20. Дайджест практики Європейського комітету з соціальних прав. Страсбург: Рада Європи, 2022. 224 с.

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

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

23. 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.

Статтю було подано	30.03.2026	The article was submitted
Статтю було доопрацьовано	11.05.2026	The article has been revised
Статтю було прийнято	14.05.2026	The article was accepted