

are being accepted more and more widely by consumers as a means of payment in Ukraine.

DOI <https://doi.org/10.36059/978-966-397-298-5-60>

## МОДЕЛІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ У КРАЇНАХ ЄС: ПРАВОВИЙ ВИМІР

**Давидова Наталія Олександрівна**

*доктор юридичних наук, професор, провідний науковий співробітник  
відділу проблем приватного права*

*Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва  
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України  
м. Київ, Україна*

Єдиної політики щодо задоволення житлової потреби в Європейському союзі немає: кожна країна по-своєму вирішує житлове питання, виходячи з цивілізаційно-культурних особливостей, що історично склалися, сучасної економічної ситуації та специфіки реформування колишніх структур. Методика служби Eurostat<sup>1</sup> та Housing Europe<sup>2</sup> (Європейська федерація громадського, кооперативного та соціального житла) визначає тип проживання населення у житлі через статус володіння (*tenure status*). Термін «статус володіння» складний для розуміння, оскільки згідно із загальноприйнятими правилами української мови слово «володіння» – фактичне володіння, вважається синонімом слова «власність». Але відповідно до західних норм (стандартів) володіння (*tenure*) значить перебування у праві власності. Вже у римському праві були кодифіковані такі поняття, як «власність» (*proprietors*), «володіння» (*possessio*), «тримання речі» (*detentio*), при цьому поряд з власністю мова йде про володіння та тримання речі. Стан володіння поєднує два елемента: сам факт володіння річчю (*corpus possidendi*) та намір володіти річчю (*animus possidendi*). Позначені невідповідності значень в українській лінгвістичній (відповідно і в юридичній) та в західній традиції породжують певну суперечність.

«Євростат» виділяє чотири типи проживання громадян у житлах:

---

<sup>1</sup> Database – Eurostat. Retrieved March 29, 2023, from <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/data/database/>

<sup>2</sup> The state of housing in Europe in 2021: Housing Europe. Retrieved March 29, 2023, from <https://www.housingeurope.eu/resource-1540/the-state-of-housing-in-europe-in-2021>

1) власність, що не здається в оренду, без обтяження у вигляді іпотеки або позики – кредиту (*owner occupied, outstanding mortgage or housing loan*) (проста (приватна власність));

2) власність з іпотекою або кредитом (позикою, лізингом) (*owner occupied, with mortgage or loan*);

3) оренда за ринковою ціною (*tenant-market price*);

4) оренда за зниженою ціною або безкоштовно (*tenant-reduced price or free*)<sup>3</sup>.

Housing Europe відокремлює приватне володіння власністю (*owner occupied*) від прямого володіння власністю (*direct ownership*), ігноруючи іпотечне житло (*owner occupied, with mortgage*), приватних орендарів (*private rent*) від наймачів житла (*tenant ownership*), розширюючи та доповнюючи орендні відносини соціальними (*social rent*), державними (*public rent*) та зі зниженою оплатою (*reduced rent*)<sup>4</sup>.

Виокремлення у методиці Housing Europe різних типів оренди житла – найму (*tenant*) та оренди (*rent*) має схожість з житловими відносинам, викладеним у загальному праві Великобританії, в якому відбито співвідношення понять «володіння» (*possession*) і «заняття, заволодіння» (*occupation*). Якщо перше властиво наймачу, який має право вимагати від усіх осіб, включаючи власника, недопущення порушення своїх прав, то друге відноситься до правового положення, наприклад, постояльця готелю, мешканця. Отже, відокремлення наймача, який не залежить від власника житлового майна і має права й обов'язки, від орендоодержувача, залежного від власника і має тільки обов'язки, більш вірно для європейських країн при визначенні місця проживання.

Необхідно також зазначити, що існують відмінності житлової сфери у розвинених країнах Західної Європи та у країнах Східної Європи. На території колишнього соціалістичного співтовариства у житловій сфері право приватної власності переважає над орендними відносинами; соціальна спрямованість у задоволенні житлової потреби поступається комерційним інтересам. Таким чином, у країнах Західної Європи переважає житлова модель власника, у той час, як у Східній Європі – орендаря, а сукупність даних статистики Eurostat та Housing Europe дозволяє зробити висновок про різноманітність житлової політики й її реалізації в країнах ЄС.

У колишніх соціалістичних країнах право приватної власності переважає над іншими правовими підставами користування житловим

---

<sup>3</sup> Database – Eurostat. Retrieved March 29, 2023, from <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/data/database/>

<sup>4</sup> The state of housing in Europe in 2021: Housing Europe. Retrieved March 29, 2023, from <https://www.housingeurope.eu/resource-1540/the-state-of-housing-in-europe-in-2021>

фондом. Так, у Румунії у простій (приватній) власності перебуває 95,6% житла, у Хорватії – 85,2%, у Литві – 81,3%. При цьому нерозвиненими залишаються інші способи вирішення житлового питання, такі, як оренда, володіння та іпотека, ці житлові моделі існують на початковому етапі.

Внаслідок змін у суспільному устрої в країнах Східної Європи почався процес рецепції уніфікованої моделі побудови капіталізму вільного ринку. Попередня житлова модель передбачала втручання держави у господарську діяльність, у межах якої відбувається протиставлення соціалістичної держави та держави суспільних благ. Сутність нової парадигми реконструювання ринку (*market reconstruction*) полягає у спробі пояснення проведених ринкових реформ у країнах із транзитними економіками. Але, насправді, створений на базі вже збудованого житла шляхом його приватизації клас власників виявився неготовим нести повну відповідальність за придбане майно (платити високі податки, здійснювати догляд і ремонт домобудування) та виконувати покладені на себе, виходячи з інституційних очікувань, зобов'язання (переводити житло до оборотного капіталу). Таким чином, можна говорити про сформований у колишніх соціалістичних країнах своєрідний культ щодо житлової нерухомості, а також формування відповідної специфічної житлової моделі.

Датський соціолог Г. Еспінг-Андерсен у книзі «Три світи капіталізму добробуту» використовує для визначення включеності добробуту в ті чи інші соціальні структури та класи два виміри – декомодифікацію (*de-commodification*), яка зорієнтована на результати соціальної політики, та стратифікацію (*stratification*)<sup>5</sup>. Він виділив три стійкі групи держав – ліберального режиму (Великобританія, США, Ірландія, Канада, Австралія), консервативного режиму (Німеччина, Франція, Австрія, країни Бенілюксу та Італія) та соціал-демократичного режиму (Скандинавські країни). Необхідно зауважити, що відсутність одноманітності у країнах позначається і в житловій політиці. Таким чином, можливо виокремити відповідні житлові моделі: ліберальну, консервативну та соціал-демократичну.

У проведеному дослідженні було здійснено спробу об'єднати отриману інформацію, ранжувати дані щодо країн ЄС відповідно до розвиненості в них житлових відносин. Серед держав, визначених як країни з високим рівнем житлових відносин, варто відзначити Швецію (67 балів), Бельгію, Люксембург, Нідерланди, Фінляндію (по 64 бали), Кіпр та Францію (по 60 балів). Рівень житлових відносин вище за

---

<sup>5</sup> Esping-Andersen, G. (2008). Leaders of the profession: An interview with Gøsta Esping-Andersen. *European Political Science*, 7(2), 247–249. <https://doi.org/10.1057/eps.2008.1>

середній відзначений у Данії (59 балів), Великій Британії (58 балів), Німеччині (55 балів), Ірландії (51 бал), Австрії (52 бали), Іспанії (50 балів). Середній рівень житлових відносин виявлено в Португалії (48 балів), на Мальті (46 балів), Італії (41 бал). Нижче за середні житлові відносини розвинені в Чехії (39 балів), Словенії (38 балів), Словаччині (34 бали), Греції (33 бали), Естонії (30 балів). Низький рівень житлових відносин – у Польщі (27 балів), Латвії (23 бали), Угорщині (22 бали), Болгарії (21 бал), Хорватії (21 бал), Литві (20 балів). Найнижчий рівень житлових відносин має Румунія (13 балів). Для порівняльної оцінки було проведено розрахунок відносного відхилення, вираженого у відсотках отриманого середньоєвропейського рівня житлових відносин (43,71 бали).

Як показало дослідження, у сучасній Європі існує велика різноманітність житлових політик, способів вирішення житлового питання. Ця різноманітність зумовлена історичними та цивілізаційно-культурними особливостями країн, рівнем їх економічного розвитку та ще цілою низкою менш значущих факторів.

У державах з розвинутою економікою набули поширення такі житлові моделі, як оренда та найм, кредити під заставу нерухомості (іпотека), лізинг та позичка, соціальне відшкодування витрат на житло, що свідчить про стабільність житлового сектора. В економіках, що розвиваються, при реалізації методу безумовного загального доходу ставка була зроблена на приватизацію нерухомості, а також на впровадження приватної власності, як єдиного способу вирішення житлового питання.

Таким чином, за результатами вивчення даних «Євростату» про рівень житлових умов та їх взаємопов'язані показники можна зробити такі **висновки**. В країнах ЄС можна виділити чотири типи проживання громадян у житлах: проста приватна власність; власність з іпотекою; оренда за ринковою ціною; оренда за зниженою ціною або безкоштовно. Доцільним є приділення більшої уваги в Україні четвертій формі забезпечення громадян житлом (особливо в контексті масових внутрішніх переселень зумовлених військовою агресією).

Існують відмінності житлової сфери у розвинених країнах Західної Європи та у країнах Східної Європи. На території колишнього соціалістичного співтовариства у житловій сфері право приватної власності переважає над орендними відносинами; соціальна спрямованість у задоволенні житлової потреби поступається комерційним інтересам.