

## ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

УДК 349.444

DOI <https://doi.org/10.32782/TNU-2707-0581/2025.4/07>

**Аврамова О. Є.**

Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака  
Національної академії правових наук України

### ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА ПРОЖИВАННЯ

*У статті визначено зміст проживання як фактичного стану, виокремлено характеристики права проживання. Актуальність теми обумовлено тим, що, незважаючи на застосування терміна «право проживання» у наукових джерелах, судової практики, воно залишається не визначеним у законодавстві. Складність цього питання полягає у зіставленні таких категорій, як: право проживання та право користування. У статті право проживання досліджується у приватноправовій площині. Здійснено аналіз його соціально-економічної та правової природи, зіставлення публічно-правових та приватноправових аспектів, а також визначення засад реалізації цього права з урахуванням балансу інтересів власника та мешканця. Наголошено, що проживання слід розуміти як фактичний стан перебування особи в житлі, який включає здійснення в ньому як особистого, так і соціального буття. Підкреслено, що відносини проживання відрізняються від відносин власності на житло: проживання пов'язане з фактичним перебуванням особи, здійсненням особистого життя та споживанням житлово-комунальних послуг, тоді як власність передбачає контроль та управління житлом для різних потреб власника. Право проживання є складовою більш широкого права користування житлом. Право користування включає не лише проживання, а й можливість виконання певної професійної діяльності в житлі, наприклад, для фахівців ІТ-сфери. Підкреслено, що під час виникнення права проживання власник житла добровільно обмежує своє володіння, передаючи частину прав особі, яка вселяється. Право проживання розглядається як обмежене суб'єктивне право на тимчасове користування чужим житлом. При набутті правомірного права на вселення особа отримує також право на його захист, що передбачає можливість юридично вимагати забезпечення вільного доступу до житла та фактичного володіння ним. Це право включає заходи щодо усунення перешкод з боку власника або третіх осіб, які можуть заважати реалізації права проживання, а також гарантує можливість здійснення приватного та соціального життя в житловому приміщенні.*

**Ключові слова:** житло, проживання, вселення, право власності, право на житло, право користування, володіння.

**Постановка проблеми.** Просте питання для правників: чи існує право проживання? Воно є предметом окремих судових спорів та окремих договорів. Так, у постанові Великої палати Верховного Суду від 23 січня 2024 р. у справі № 523/14489/15-ц визначено позицію щодо встановлення факту спільного проживання однією сім'єю без реєстрації шлюбу [1]. У цій постанові Судом не визначено поняття права проживання та фактів, що вказують на проживання особи в житлі. В Огляді практики Касаційного цивільного суду

у складі Верховного Суду у справах щодо виселення та вселення виокремлено право користування житлом без визначення такої правової категорії, як право проживання [2]. При цьому ще в римському праві виокремлювалось право проживання «habitatione», тобто право знаходитися в чужому житлі без права на отримання доходів від цього майна. Право проживання як окрема правова категорія потребує визначення. Воно може використовуватися в контексті міграційних правовідносин (право проживання, перебування в інших країнах);

сімейних правовідносин (факт проживання однією сім'єю); житлових правовідносин (факт безпосереднього знаходження та здійснення особистого життя в певному приміщенні); правовідносин соціального забезпечення. Залежно від відповідного контексту, воно може мати відповідну юридичну конструкцію. Незважаючи на те, що право проживання де-факто існує як самостійна дефініція в суспільних відносинах, йому так і не було надано нормативно-правову визначеність. Тому актуальним є визначення права проживання як самостійної правової категорії. Це має науково-практичне значення, зокрема науково обґрунтовані ознаки права проживання можуть бути використані в правозастосовній практиці.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

У наукових українських джерелах недостатньо приділено увагу саме праву проживання. Національні дослідники звертаються більше до таких проблематик, як: визначення права на житло, права власності житло, право користування житлом. Так, В. В. Кочин вказує, що особливість права на житло як правової цінності полягає в його подвійній природі – конфлікт між житлом як місцем проживання, соціальним простором і житлом як інструментом отримання прибутку – конфлікт між житлом як домом (home) і як нерухомістю (real estate) [3, с. 184]. А. М. Галянич виокремлює право на місце проживання, що має включати гарантовану можливість набувати житлові права в одному із житлових фондів (приватному, соціальному, державному). Передбачена можливість вільно обирати країну, населений пункт, де буде розташоване місце проживання, не має впливати на безпосереднє зареєстроване (зафіксоване) місце проживання в Україні на період військового часу [4, с. 119]. Ю. І. Миколаєнко вказує, що вільний вибір місця проживання є природним правом, невід'ємним від людини, загальним, універсальним та рівним для кожного [5, с. 105]. Г. Ватт досліджував концепцію права проживання в Ірландії [6]. Окреме дослідження права проживання проводилось Дж. Лю [7]. Досліджуючи наукові публікації, варто констатувати, що в них недостатньо приділено увагу саме праву проживання. Це підкреслює актуальність проведення окремого дослідження щодо характеристик права проживання.

**Мета статті** полягає у визначенні характеристик права на житло. Задля забезпечення цієї мети поставлені такі завдання: розкрити зміст проживання як фактичного стану, виокремити характеристику права проживання.

**Виклад основного матеріалу.** Відсутність законодавчого закріплення поняття «право проживання» обумовлює необхідність його більш ґрунтовного та комплексного дослідження, зокрема в аспектах лінгвістичного аналізу, огляду близьких правових категорій до цієї дефініції. У лінгвістично-тлумачних джерелах визначено, що проживання – це жити, мешкати постійно або тимчасово у приміщенні, населеному пункті [8, с. 1152]. Мешканець є особою, яка займає якесь приміщення [8, с. 666]. Житловий – призначений для життя людини [8, с. 368]. Перебувати – проводити час [8, с. 901]. Виходячи з наведеного, можна припустити, що проживання є фактичним станом перебування в житлі, здійснення в ньому фактичного та соціального буття. Натомість, перебування в житлі вказує на його обмежений у часі характер, тобто тимчасовість знаходження. При цьому біологічні потреби людини знаходження її в житлі можуть висувати різні вимоги щодо постійного чи тимчасового житла.

Як уже зазначалось, терміни «проживання у житлі» чи «право проживання» не закріплено у законодавстві України, адже є близькі до цієї категорії поняття. Так, в Угоді між Україною та Португальською Республікою про соціальне забезпечення від 07.07.2009 р. закріплено, що проживання є місцем, де особа зазвичай проживає» [9]. Законом України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні встановлено в абз. 5 ст. 3: «Місце проживання – житло з присвоєною у встановленому законом порядку адресою, в якому особа проживає, а також апартаменти (крім апартаментів у готелях), кімнати та інші придатні для проживання об'єкти нерухомого майна, заклад для бездомних осіб, інший надавач соціальних послуг з проживанням, стаціонарна соціально-медична установа та інші заклади соціальної підтримки (догляду), в яких особа отримує соціальні послуги» [10]. А ось місце перебування – житло або спеціалізована соціальна установа для бездомних осіб, інший надавач соціальних послуг з проживанням, у якому особа, яка отримала довідку про звернення за захистом в Україні, проживає строком менше шести місяців на рік або отримує соціальні послуги (абз. 4 ст. 3 Закону) [10].

Опираючись на зазначене, можна виокремити те, що перебування має тимчасовий характер знаходження в житлі, а проживання спрямоване на постійне фактичне знаходження в приміщенні та здійснення соціального буття в ньому. Отже, факт проживання встановлюється на підставі офіцій-

ної реєстрації або фактичного перебування особи в житлі понад шість місяців, що вказує на намір використовувати його для тривалого проживання та ведення побутової діяльності. Особа, яка проживає в житлі, має потребу в конкретному житловому проживанні задля задоволення житлової потреби. При цьому відносини проживання відрізняються від відносин права власності на житло. Так, проживання завжди пов'язується з фактичним знаходженням особи у відповідному житловому приміщенні, здійсненням в ньому особистого життя та споживанням житлово-комунальних послуг. А ось власність на житло – це, насамперед, контроль та управління житлом з метою різних потреб власника житла, зокрема проживання в ньому, здача в найм тощо. Звернемо увагу, що власник житла тримає, утримує його в юридичному сенсі володіння відповідно до ч. 1 ст. 397 ЦК України [11]. В особи, яка проживає, виникає фактичне володіння та юридичне користування житлом. Як вказує Дж. Лю, при праві на проживання виникає фактичний контроль над будинком та його допоміжними спорудами, що здійснює користувач, зокрема щоденне покращення, ремонт, технічне обслуговування та управління майном. Тобто користувач повинен розумно користувався житлом та активно підтримувати його в належному стані [7, с. 103].

Саме на прикладі проживання в житлі можливо виокремлювати стан фактичного та юридичного володіння житлом. Так, підтвердженням факту володіння власника є державна реєстрація речових прав згідно із ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [12]. Фактом фактичного володіння житлом є декларування/реєстрації місця проживання (перебування) згідно із Порядком декларування та реєстрації місця проживання (перебування), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 07 лютого 2022 р. № 265 [13]. Власник житлової нерухомості може володіти кількома об'єктами житла, проте декларування місця проживання допускається лише за однією адресою, що зумовлено необхідністю правової визначеності у сфері реєстрації місця проживання особи. У цьому і простежується фактичне та юридичне володіння житлом.

Звернемо увагу, що правовідносини найму житла не передбачають прямого проживання в ньому. Так, ч. 1 ст. 759 ЦК України встановлено, що за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у володіння та користування за плату на певний

строк [11]. З наведеного випливає, що до відносин проживання в житлі використовується усічена конструкція змісту права власності. Такий підхід простежується і в ч. 2 ст. 1238 ЦК України – на спадкоємця, до якого переходить житловий будинок, квартира або інше рухоме або нерухоме майно, заповідач має право покласти обов'язок надати іншій особі право користування ними; право користування житловим будинком, квартирою є таким, що не відчужується; право користування житловим будинком, квартирою або іншою будівлею, надане відказоодержувачеві, не є підставою для проживання в них членів його сім'ї, якщо у заповіті не зазначено інше [11]. З наведеного випливає, що законодавець використовує більш широкую конструкцію щодо передання суб'єктивних прав – права користування, а не проживання. Це дозволяє розглядати відповідне суб'єктивне право в ширшому контексті – не лише як забезпечення фізичного перебування особи в житлі, але й як можливість реалізації інших способів користування цим об'єктом відповідно до його функціонального призначення. Водночас доцільно зауважити, що предмет заповідального відказу, пов'язаний із житлом, здебільшого передбачає не так реалізацію різноманітних форм користування, як забезпечення права проживання в ньому як основної та визначальної мети такого розпорядження. Заповідальний відказ слугує гарантією для тих родичів чи близьких спадкоємця, які в силу свого віку, життєвих позицій або інших обставин не можуть забезпечити себе житлом [14, с. 167]. Водночас може виникати конфлікт прав, а саме: конфлікт інтересів між спадкоємцями та носієм права проживання, а також конфлікт між публічним благом і приватним інтересом [15, с. 48]. Тобто виникає певне зіткнення між економічними інтересами власника житла та соціальним правом на відповідне достатнє соціальне забезпечення, зокрема щодо житла. При встановленні балансу між цими інтересами варто враховувати, що ЄСПЛ визнав, що держава може обмежувати доступ короткострокових та нелегальних іммігрантів до ресурсомістких соціальних послуг, зокрема соціального забезпечення (*Popomaryovi v. Bulgaria*, 2011, § 54) [16, с. 52].

Загалом, при зіставленні права користування та права проживання можна визначити, що право проживання в житлі є елементом широкого права користування житлом. Право користування може передбачати здійснення в житлі не лише проживання, а виконання певної професійної діяльності, зокрема фахівці ІТ-сфери можуть здійснювати професійну діяльність в житлі.

Якщо розглядати право проживання крізь призму конструкції права власності, то воно складається із двох взаємних та невіддільних правоможностей – володіння та користування житлом. Право проживання виникає лише на правомірних підставах. При цьому проживання як фактичний стан виникає з моменту вселення. Вселення є самостійною юридичною процедурою, що забезпечує набуття правомірного володіння житлом з метою фактичного перебування в ньому та гарантованого вільного доступу до відповідного приміщення.

Правомірність проживання можлива за одним з таких порядків: речово-правовий порядок (набуття права власності за договором, спадкування, сервітут, легат); зобов'язальний (договір найму (оренди) житла, договір піднайму, договір оренди житла з викупом, договір позики (безоплатного користування житлом)); соціальний порядок – це порядок, за яким набуття права на житло виникає в межах соціального забезпечення достатнього життєвого рівня; порядок пільг та привілеїв передбачає безкоштовне надання житла за заслуги або діяльність в інтересах держави, відповідно до прийнятих державою на себе зобов'язань, наприклад, житло для військовослужбовців або службове житло; компенсаційний порядок використовується в разі використання житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості замість знищеного, пошкодженого житла під час бойових дій [17, с. 149, 150]. При набутті правомірного права на вселення в особи виникає і право захисту на вселення, зокрема право вимоги в наданні вільного доступу щодо отримання фактичного володіння житлом. Слід підкреслити, що правомірне проживання в житлі виникає на підставі такого юридичного складу фактів: 1) набуття права на проживання (на підставі речового, зобов'язального, соціального права); 2) реєстрації/декларування місця проживання; 3) вселення в житло [18, с. 175].

Право проживання охоплює такі дії: фактичне перебування в житлі, ведення господарства, споживання житлово-комунальних послуг, здійснення приватного/особистого життя тощо. Це право може бути захищено правом вимоги щодо мирного володіння задля забезпечення стабільного, безпечного проживання, захисту від примусового виселення, усунення перешкод, що можуть виникнути в користувача з боку третіх осіб. При здійсненні права проживання можуть виникати і відповідні зобов'язки, зокрема щодо утримання житла, непо-

шкодження житла, використання за призначенням, проведення поточного ремонту тощо. За правомірною виникнення права проживання власник житла добровільно обмежує фактичне володіння та користування житлом, тому частина його правоможностей переходить до особи, яка вселяється у житло. Це є прикладом добровільного обмеження права власності на житло щодо проживання в ньому. Тому і право проживання може розглядатися як обмежене суб'єктивне право на володіння чужим майном, що надає можливість мешкати у визначеному житловому приміщенні на певний строк.

**Висновки.** Узагальнюючи наведене, можна запропонувати такі висновки. Право на проживання є самостійним правом із складною правовою природою. Воно може розглядатися як у публічно-правовій, так і у приватноправовій площині, зокрема в публічно-правовому аспекті воно є складовою фундаментального права на житло (соціальний контекст права проживання). У приватноправовому розумінні право проживання має такі характеристики: це самостійне суб'єктивне право щодо користування чужим майном; спрямовано на задоволення житлової потреби; забезпечується системою відповідними способів захисту суб'єктивного права; має майновий характер; передбачає фактичне володіння житлом та користування ним. Воно є більш вузьким, ніж право користування. Є обмеженим суб'єктивним правом на володіння та користування чужим майном. Зміст права проживання охоплює перебування в житлі; споживання житлово-комунальних послуг; здійснення соціального буття в ньому; професійної діяльності, дозволеної в житлі тощо. Засади здійснення права проживання: правомірність набуття цього права; мирне володіння житлом; стабільність; добросовісність проживання (здійснюється з урахуванням економічних інтересів власника, зокрема забезпечення підтримки житла в належному стані); безпечність проживання; захист приватного життя, що відбувається в житлі. Право на проживання – це можливість особи набути фактичний стан перебування у житлі, що включає безпечне та постійне перебування особи в житлі, здійснення в ньому власного природного та соціального буття, споживання житлово-комунальних послуг.

Право проживання потребує подальших наукових розвідок щодо зіставлення економічних та соціальних інтересів при його здійсненні, визначення балансу інтересів між власником житла та мешканців.

### Список літератури:

1. Постанова Великої палати Верховного Суду від 23 січня 2024 р. у справі № 523/14489/15-ц. URL: <https://zakononline.ua/court-decisions/show/116920101>.
2. Огляд практики Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду у справах щодо виселення та вселення. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyad\\_KCS\\_viselennya.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyad_KCS_viselennya.pdf).
3. Кочин В. В. Приватноправові цінності у житловій сфері: когнітивне упередження та «пастка-22». *Проблеми цивільного права та процесу: тези доп. наук.-практ. конф., присвяч. 99-й річниці від дня народження О. А. Пушкіна* (м. Вінниця, 24 трав. 2024 р.) / МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ; Над. акад. правових наук України; Харків. обл. осередок Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України. Вінниця: ХНУВС, 2024. С. 184–185.
4. Галянтич А. Тимчасове житло як місце проживання громадян України на час воєнного стану. *Збірник наукових праць. Приватне право і підприємництво*. 2023. Вип. 22. С. 117–124. <https://doi.org/10.32849/2409-9201.2023.22.15>.
5. Миколаєнко Ю. І. Права людини на свободу пересування та вільний вибір місця проживання в основних концепціях сучасного праворозуміння. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького: Журнал. Серія «Право»*. 2018. №5(17). С. 101–106.
6. Watt G. Irish rights of residence: the anatomy of a phantom. *Northern Ireland Legal Quarterly*. 2020. Vol. 71. № 4. P. 635–650. <https://doi.org/10.53386/nlq.v71i4.285>.
7. Liu J. Research on the Theory and Practice of Residence Right System in Civil Code from the Perspective of Interpretive Theory. *Academic Journal of Humanities & Social Sciences*. 2022. Vol. 5. № 9. P. 98–105. <https://doi.org/10.25236/AJHSS.2022.050915>.
8. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.) / Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. Київ: Ірпінь: ВТФ «Перун». 2005. 1728 с.
9. Угода між Україною та Португальською Республікою про соціальне забезпечення від 07.07.2009 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/620\\_024#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/620_024#Text).
10. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: Закон України від 11.12.2003 № 1382-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1382-15#Text>.
11. Цивільний кодекс України : Закон України 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.
13. Порядок декларування та реєстрації місця проживання (перебування) : постанова Кабінету Міністрів України від 07 лютого 2022 р. № 265. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/265-2022-%D0%BF#Text>.
14. Черняк О., Кірик А. Гарантії прав спадкоємців у випадку заповідального відказу. *Юридичний вісник*. 2020. № 1. С. 163–169. <https://doi.org/10.32837/yuv.v0i1.1575>.
15. Li F. A study of the legal aspects of the creation of a right of residence by means of a will. *Journal of Education, Humanities and Social Sciences*. 2023. Vol. 18. P. 43–49.
16. Guide on the case-law of the European Convention on Human Rights: Immigration. Updated on 28 February 2025. URL: [https://ks.echr.coe.int/documents/d/echr-ks/guide\\_immigration\\_eng?utm\\_source](https://ks.echr.coe.int/documents/d/echr-ks/guide_immigration_eng?utm_source).
17. Аврамова О. Є. Набуття права на житло. *Проблеми цивільного права та процесу: тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. 98-й річниці від дня народження О. А. Пушкіна* (Вінниця, 19 травня 2023 р.). Вінниця: ХНУВС. 2023. С. 149–153.
18. Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія; МОН України, Західноукр. нац. ун-т. Тернопіль: ЗУНУ, 2021. 426 с.

### Avramova O. Ye. LEGAL CHARACTERISTICS OF THE RIGHT TO RESIDENCE

*The article defines the concept of residence as an actual state and identifies the characteristics of the right of residence. The relevance of the topic is due to the fact that, despite the use of the term “right of residence” in scholarly sources and judicial practice, it remains undefined in legislation. The complexity of the issue lies in the comparison of the categories of the right of residence and the right of use. The study examines the right of residence within a private law framework. It analyzes its socio-economic and legal nature, compares public-law and private-law aspects, and identifies the principles for exercising this right, taking into account the balance of interests between the owner and the occupant. It is emphasized that residence should be understood as the actual state of a person’s presence in a dwelling, encompassing both personal and social life. The article highlights that*

*residence relations differ from property ownership relations: residence is associated with the actual presence of a person, the exercise of personal life, and the consumption of housing and communal services, whereas ownership entails control and management of the dwelling for various purposes of the owner. The right of residence constitutes a component of the broader right of use. The right of use encompasses not only residence but also the possibility of conducting certain professional activities within the dwelling, for example, by IT specialists. It is noted that, upon the establishment of the right of residence, the owner voluntarily limits their possession by transferring part of their rights to the person who moves in. The right of residence is thus considered a limited subjective right to temporary use of another person's dwelling. Upon acquiring a lawful right of occupancy, an individual also obtains the right to its protection, which entails the legal ability to demand free access to the dwelling and actual possession. This right includes measures to remove obstacles from the owner or third parties that may hinder the exercise of the right of residence, while also ensuring the possibility of conducting private and social life within the dwelling.*

**Key words:** housing, residence, occupation, property right, right to housing, right of use, possession.

Дата надходження статті: 29.09.2025

Дата прийняття статті: 20.10.2025

Опубліковано: 15.12.2025