



HAL
open science

Особливості правового регулювання житлових відносин у Франції

Anatoliy Kostruba

► To cite this version:

Anatoliy Kostruba. Особливості правового регулювання житлових відносин у Франції: Досвід нормо-проекування. Правові засади як основа регламентації та регулювання житлових відносин в умовах воєнного часу, Research Institute of Private Law and Entrepreneurship named after Academician F. G. Burchak of the National Academy of Sciences of Ukraine, May 2023, Kyiv, Ukraine. pp.25-30. <hal-04172638>

HAL Id: hal-04172638

<https://hal.science/hal-04172638>

Submitted on 27 Jul 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ
ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЯК ОСНОВА РЕГЛАМЕНТАЦІЇ ТА РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ВОЄННОГО ЧАСУ



**Науково-дослідний інститут приватного
права і підприємництва імені академіка
Ф. Г. Бурчака НАПрН України
Відділ проблем приватного права**

**ПРАВОВІ ЗАСАДИ
ЯК ОСНОВА РЕГЛАМЕНТАЦІЇ ТА
РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН
В УМОВАХ ВОЄННОГО ЧАСУ**

Збірник матеріалів «круглого столу»
19 травня 2023 року

м. Київ

УДК 349.444

П 68

Рекомендовано до друку на засіданні Вченої ради Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України (протокол № 9 від 26 липня 2023 р.)

П68

Правові засади як основа регламентації та регулювання житлових відносин в умовах воєнного часу. Збірник матеріалів «круглого столу» 19 травня 2023 року (м. Київ). К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2023. 126 с. 1 електрон. опт. диск (CD-R).

ISBN 978-617-8084-19-6

Збірник містить матеріали науково-практичного «круглого столу» «Правові засади як основа регламентації та регулювання житлових відносин в умовах воєнного часу». На науковому заході обговорено питання пріоритетів житлової політики в Україні в умовах воєнного часу; сучасної доктрини побудови системи принципів житлового права; Приватноправових принципів житлового права; публічно-правових принципів житлового права; засади побудови моделей житлового законодавства в країнах ЄС.

Збірник розрахований на науковців, викладачів, аспірантів та студентів юридичних вузів і факультетів, а також усіх, хто цікавиться проблематикою житлового права.

УДК 349.444

ISBN 978-617-8084-19-6

© Автори, 2023

© Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2023

Коструба Анатолій Володимирович
[*Université Paris 1 Panthéon – Sorbonne*, контрактний
дослідник, доктор юридичних наук, професор]
**ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ
ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН У ФРАНЦІЇ: ДОСВІД
НОРМОПРОЕКТУВАННЯ**

1. Як і в Україні, законодавство Франції побудовано за принципом галузевої кодифікації. Сьогодні, законодавство Франції регламентовано 72 кодифікованими актами. Не зважаючи на активну кодифікації національного законодавства, житлове законодавство Франції сконцентровано одночасно в межах Цивільного кодексу Франції (1803) і Кодексу будівництва і проживання Франції (1977).

В переважній частині норм Кодекс будівництва і проживання, який складається з 3988 статей регламентує відносини адміністративно-правового характеру, пов'язані з проектуванням та будівництвом. В той же час його положення стосуються також орендних юридичних відносин. Варто зазначити, що таких відхід не є традиційним для практики нормотворення у Франції де відповідний спосіб систематизації законодавства має вузько предметний характер. Отже ми можемо спостерігати феномен дуальної правової регламентації відносин різними правовими актами, що безумовно створює загрозу колізії правозастосування, прикладом чому є регламентація відносин приватно-правового характеру нормами Цивільного кодексу України і Господарського кодексу України.

Тонка грань відмежовує відповідні юридичні конструкції, які регламентуються двома

кодифікованими актами: якщо в Цивільному кодексу Франції орендні відносини мають індивідуальний характер середньостроковій перспективи, скеровані на забезпечення особистих потреб у житлі, в той час як Кодекс будівництва і проживання Франції в межах однієї глави та безпосередньо 9 статей регулює відносини оренди комплексу житлових приміщень у довгостроковій перспективі (від 18 до 90 років) з метою здійснення комерційної діяльності у цій сфері.

Вказана тенденція варіативно-предметного нормопроекування простежується в значній кількості кодифікаційних актів законодавства Франції та є особливістю юридичної техніки.

Правове регулювання соціального найму житла, за відсутності відповідного предметного закріплення у Цивільного кодексі Франції отримує детальну регламентацію у інших кодифікованих актах, зокрема Кодексу сім'ї та соціальної допомоги (1956).

Обумовленість такого підходу пов'язано з тим, що питання соціального захисту населення вимагає партикулярності, що передбачає окреме нормативне регулювання, відмінне від загальних кодифікації. Отже, наприклад, соціальне забезпечення житлом відображається не в Цивільному кодексі Франції, а вищенаведеному кодифікованому акті, який регулює візові юридичні відносини.

2. Іншою особливістю нормативного регулювання житлових відносин, є встановлення речового титулу. Традиційно, в Україні момент виникнення речових прав, серед яких право користування, обумовлений в моментом проведення державної реєстрації таких прав (стаття Цивільного кодексу України). Отже право користування житловим приміщенням пов'язано з державною реєстрацією таких прав. Для

права Франції характерний інший підхід, який впливає на механізм правового регулювання житлових відносин. Моментом набуття права користування житловим приміщенням є момент встановлення відповідного титулу, яким безспірно виступає договір.

Укладення відповідного договору одноособово створює юридичні наслідки у сфері житлових відносин.

3. У Цивільному кодексі Франції питанню користування житловим приміщенням приділено увагу в книзі 3 кодексу. Як різновид орендних відносин, відносини найму житла регламентується відповідним інструментарієм родового нормативно-правового характеру. В наведеному аспекті відчуваємо подібність в функціонуванні механізму правового регулювання відповідних відносин в національному законодавстві України.

Загальні положення Цивільного кодексу Франції (1803) не дали можливості юридично визначити усі аспекти правового регулювання житлових юридичних відносин через їх соціальну преферентивність, що створює перешкоди для молекулярній описовості нормативних положень в межах кодифікаційного акту загального характеру, яким виступає Цивільний кодекс та необхідності додаткової публічно-правової регламентації.

Як результат, в процесі нормативно-правової еволюції приватного права Франції з'являються акцесорні нормативні регуляції:

Закон № 86-1290 від 23 грудня 1986 р. про сприяння інвестиціям в оренду, доступу до права власності на соціальне житло та розвитку пропозиції землі.

Закон № 89-462 від 6 липня 1989 р. Про вдосконалення орендних відносин та внесення змін до Закону № 86-1290 від 23 грудня 1986 р.

Вказані правові акти є логічним продовженням 8 титру 3 книги Цивільного кодексу Франції про оренду та їх нормативною деталізацією, виключаючи de jure можливість відходу від положень закону.

4. Зокрема, Закон № 89-462 стосується відносин між орендарями і орендодавцями, і його мета полягає в тому, щоб полегшити доступ слабо захищених верств населення до житла і стимулювати розвиток ринку оренди шляхом збереження свободи договору. З цієї причини його положення про укладення, реалізацію та розірвання договору не є обмежувальними і не вимагають якихось особливих умов для оренди житла. В результаті угоди про оренду житла повинні відповідати ряду правил та умов, і, водночас, вони доступні майже кожній людині, яка має намір стати орендодавцем або орендарем.

Оскільки ідея полягає в тому, щоб збільшити кількість житла, що пропонується на ринку оренди, будь-який власник житлового приміщення може здавати його в оренду, і в результаті будь-яка фізична або юридична особа може бути орендодавцем відповідно до Закону 1989 року. Тим не менш, Закон 1989 року застосовний тільки в тому випадку, якщо орендар є фізичною особою, мета якої полягає у захисті житлового права. Відповідно до цього Закону юридичні особи не можуть вважатися орендарями, і вони підпадають під дію звичайного закону, який є менш лояльним.

Показовим є нормативне обмеження на виселення людини у зимовий період, який зазвичай триває з 1 листопада до 15 березня. У 2013 році через виключно

холодну погоду термін дії було продовжено до 1 квітня.

5. Наведене свідчить, що національне законодавство Франції в питанні регулювання житлових відносин позбавлено кодифікаційної цілісності.

Питання соціального забезпечення житлом отримало окреме нормативне регулювання через зайву політичну вмотивованість окресленого питання, в той час як комерційне забезпечення житловими приміщеннями визначено положеннями Цивільного кодексу Франції (1803). При цьому показовим є індивідуалізація правового регулювання відносин за участю фізичних осіб з метою забезпечення його прав, що не є традиційним для нормопроєктування сучасної Франції.

Наукове видання

ПРАВОВІ ЗАСАДИ
ЯК ОСНОВА РЕГЛАМЕНТАЦІЇ ТА
РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН
В УМОВАХ ВОЄННОГО ЧАСУ
Збірник матеріалів «круглого столу»
19 травня 2023 року

Відповідальний за випуск В. В. Кочин
Усі матеріали подані у редакції авторів

Підписано до друку 31.07.2023. Формат 60x84/16
Гарн. Century Schoolbook. Обл.-вид. арк. 4,6
Зам № 23-004

1 електрон. опт. диск (CD-R).

Видавець: Науково-дослідний інститут приватного
права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України,
вул. Павла Загребельного, 23-а, м. Київ, 01042

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до державного реєстру видавців, виготівників
і розповсюджувачів видавничої продукції,
серія ДК No 4758 від 07.08.2014 року