

Логінова Марина Вікторівна
викладач кафедри цивільно-правових дисциплін
Дніпровського державного університету внутрішніх справ
Хлистун Єгор Максимович
здобувач вищої 2-го курсу
Дніпровського державного університету внутрішніх справ

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БЕЗБАР'ЄРНОСТІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УКРАЇНІ

На сучасному етапі розвитку української держави питання забезпечення безбар'єрності набуває особливого значення, оскільки йдеться не лише про архітектурну чи технічну доступність середовища, а про реальне забезпечення основоположних прав людини, насамперед права на житло, безпеку, гідність і рівність. Формування безбар'єрного житлового середовища в Україні є особливо актуальним в умовах зростання кількості осіб з інвалідністю, людей похилого віку, ветеранів війни, внутрішньо переміщених осіб, сімей із малолітніми дітьми та інших маломобільних груп населення, для яких житло має бути не лише формально наявним, а й фактично доступним для повсякденного користування [5].

Безбар'єрність житлового фонду слід розглядати як комплексний правовий і соціальний феномен, що поєднує містобудівні, соціальні, адміністративні та цивільно-правові механізми. Однак саме цивільно-правовий аспект є одним із найважливіших, адже він безпосередньо стосується правового режиму житла, реалізації права власності, здійснення прав співвласників багатоквартирних будинків, виконання зобов'язань забудовниками, управителями, орендодавцями та іншими учасниками житлових правовідносин [6].

Право на житло в Україні гарантується на конституційному рівні, а отже має тлумачитися не звужено, як право на наявність певного житлового приміщення, а широко – як право на таке житло, яким особа може реально користуватися без надмірних перешкод. Якщо особа внаслідок фізичних, вікових, соціальних чи інших обставин не може самотійно потрапити до будинку, пересуватися спільними приміщеннями, користуватися ліфтом, входом, сходами або санітарними зонами, то фактично її право на житло реалізується не повною мірою [1].

У межах цивільного права житло виступає об'єктом права власності, користування, володіння, найму, оренди, спадкування та управління. Водночас із житлом нерозривно пов'язані і особисті немайнові блага, зокрема повага до людської гідності, приватності, свободи пересування у межах власного житлового простору та заборона дискримінації. Отже, коли йдеться про безбар'єрність, предметом правового захисту є не лише майновий інтерес власника чи користувача житла, а й можливість людини вести самотійне повсякденне життя без принизливих або обмежувальних умов [6].

Особливу увагу слід приділити співвідношенню приватно-правового та публічно-правового регулювання у сфері безбар'єрності житлового фонду. Публічно-правові засоби проявляються у встановленні державних будівельних норм, стандартів доступності, вимог до проєктування, реконструкції та експлуатації житлових будинків, а також у здійсненні контролю уповноваженими органами. Натомість приватно-правове, тобто цивільно-правове, регулювання охоплює відносини між конкретними суб'єктами – забудовником і покупцем житла, співвласниками багатоквартирного будинку, управителем та мешканцями, наймодавцем і наймачем. Саме в цій площині виникає питання, хто саме зобов'язаний забезпечити доступність, у якому обсязі та якими правовими засобами може бути захищене порушене право.

Одним із центральних цивільно-правових інструментів забезпечення безбар'єрності є договір. Наприклад, під час інвестування у новобудову, укладення договору купівлі-продажу майнових прав, договору про участь у фонді фінансування будівництва або договору купівлі-продажу вже готового житла набувач має бути належно поінформований про характеристики об'єкта, у тому числі щодо його доступності. Якщо забудовник декларує інклюзивність або відповідність сучасним нормам доступності, але фактично об'єкт не забезпечує безперешкодний доступ, може йтися про неналежне виконання договірних зобов'язань або про надання недостовірної інформації про товар чи об'єкт нерухомості [3].

Важливе значення має також правовий режим спільного майна у багатоквартирному будинку. Саме в місцях загального користування питання безбар'єрності постає найгостріше. У багатьох випадках особа може володіти квартирою на праві приватної власності, однак не мати реальної можливості повноцінно нею користуватися через відсутність пандуса, підйомника, належного освітлення, поручнів або через інші фізичні бар'єри.

У цьому аспекті надзвичайно важливим є значення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, управителів та самих співвласників. Саме вони часто приймають рішення щодо переобладнання спільного майна, встановлення допоміжних конструкцій, проведення ремонтів та адаптації будівлі до потреб маломобільних осіб. Однак на практиці саме тут виникає низка проблем: відсутність згоди співвласників, небажання нести витрати, формальний підхід до потреб людини з інвалідністю, нерозуміння правової природи таких змін. Через це цивільно-правове регулювання має забезпечувати баланс між інтересами більшості співвласників і необхідністю захисту прав особи, для якої безбар'єрність є не питанням комфорту, а умовою базового існування [1].

Окремого розгляду потребує питання так званого розумного пристосування житла. Йдеться про адаптацію житлового простору або спільних частин будинку до індивідуальних потреб конкретної особи без покладення на неї надмірного тягаря. До таких заходів належать облаштування пандусів, поручнів, підйомних платформ, розширення дверних прорізів, усунення порогів, пристосування санвузлів, встановлення засобів візуального чи тактильного орієнтування [2].

Актуальність цієї проблеми підтверджується і сучасними науковими підходами. У матеріалах, опублікованих у фаховому виданні Дніпровського державного університету внутрішніх справ, наголошено на важливості забезпечення безбар'єрного доступу до об'єктів інфраструктури як складової соціально відповідальної політики та сучасного розвитку суспільних відносин. Хоча надана вами праця безпосередньо присвячена сталому розвитку залізничного транспорту, викладена в ній ідея про необхідність забезпечення безбар'єрного доступу має універсальне значення і може бути поширена на житлову сферу, оскільки в обох випадках ідеться про створення умов для реального, а не декларативного користування об'єктами інфраструктури [4].

Науково обґрунтованим є підхід, за яким безбар'єрність не може зводитися лише до окремих технічних рішень. Вона повинна розглядатися як принцип правового регулювання, що впливає на зміст суб'єктивних цивільних прав та обов'язків. Так, власник житла має право вільно володіти, користуватися і розпоряджатися своїм майном, але реалізація цього права не повинна порушувати права інших осіб, які проживають у будинку або користуються спільним майном. Водночас інші співвласники не можуть зловживати своїми правами, блокуючи встановлення необхідних елементів доступності, якщо без цього одна з осіб фактично втрачає можливість користуватися своїм житлом на рівних умовах [6].

Суттєвою проблемою в Україні залишається значна частина старого житлового фонду, який не відповідає сучасним вимогам доступності. Нове будівництво формально частіше враховує інклюзивні стандарти, тоді як старі будинки залишаються просторами численних фізичних бар'єрів. За таких умов особливу функцію має виконувати не лише державна політика модернізації, а й розвиток ефективних цивільно-правових механізмів, які б дозволяли мешканцям, представникам маломобільних груп або їхнім законним представникам вимагати розумного пристосування будинку чи відшкодування шкоди, завданої бездіяльністю відповідальних осіб.

Не менш важливим є аспект відповідальності. Якщо неналежне утримання житлового будинку, відсутність доступних входів, несправність ліфта чи невиконання обов'язків управителем або балансоутримувачем спричинили шкоду особі, можуть виникати підстави для цивільно-правової відповідальності. Така відповідальність може проявлятися у відшкодуванні майнової та моральної шкоди, зобов'язанні усунути порушення, виконати роботи або утриматися від дій, що перешкоджають доступності.

Потрібно також враховувати, що безбар'єрність житлового фонду безпосередньо пов'язана з принципом недискримінації. Коли особа не може скористатися житлом через фізичні обмеження середовища, це може мати ознаки непрямой дискримінації, навіть якщо формально ніхто не позбавляв її права власності чи користування [5].

У підсумку варто зазначити, що цивільно-правові аспекти забезпечення безбар'єрності житлового фонду в Україні охоплюють широку систему правовідносин, пов'язаних із правом власності на житло, користуванням

спільним майном, договірними зобов'язаннями забудовників і управителів, адаптацією житлового середовища, захистом прав маломобільних груп і застосуванням цивільно-правової відповідальності. Ефективне вирішення цієї проблеми можливе лише за умови поєднання нормативного вдосконалення, судового захисту, добросовісної поведінки учасників житлових відносин та утвердження безбар'єрності як обов'язкового стандарту сучасного житла в Україні.

Список використаних джерел

1. Безбар'єрне середовище в громаді: від комунікації до універсального дизайн. U-LEAD. URL: <https://u-lead.org.ua/news/486> (дата звернення: 03.05.2026).

2. Міністерство у справах ветеранів | Безбар'єрність починається вдома: затверджено державний стандарт соцпослуги для адаптації житла для людей з інвалідністю. Міністерство у справах ветеранів. URL: <https://mva.gov.ua/prescenter/category/86-novini/bezbarearnist-pochinaetsya-vdoma-zatverdzheno-derzhavniy-standart-sotsposlugi-dlya-adaptatsii-zhitla-dlya-ludey-z-invalidnistu> (дата звернення: 05.05.2026).

3. Мінрозвитку затвердило практичні рекомендації, як зробити житло доступнішим для людей з інвалідністю – Київська обласна військова адміністрація. Київська обласна військова адміністрація. URL: <https://koda.gov.ua/minrozvytku-zatverdylu-praktychni-rekomendaciyi-yak-zrobyty-zhytlo-dostupnishym-dlya-lyudey-z-invalidnistyu/> (дата звернення: 01.05.2026).

4. Напрями сталого розвитку залізничного транспорту України. *Naukovyy visnyk dniproetrovs kogo derzhavnogo universytetu vnutrishnikh sprav*. 2024. Т. 2. URL: <https://doi.org/10.31733/2078-3566-2024-2-153-163> (дата звернення: 11.05.2026).

5. Національна соціальна сервісна служба – Безбар'єрність. Головна | Національна соціальна сервісна служба України. URL: <https://nssu.gov.ua/bezbaryernist> (дата звернення: 08.05.2026).

6. Рудаков Д. І. Поняття «житла», «соціального житла» та «доступного житла» за цивільним законодавством України. Аналітично-порівняльне правознавство. 2023. Т. 2. С. 134–138.