

ПОНЯТТЯ ТЕРМІНА «ЖИТЛОВА НЕРУХОМІСТЬ» З МЕТОЮ ЇЇ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ

Тилик Т. М.,

кандидат юридичних наук, науковий консультант Верховного Суду України

Галянтюк М. К.,

доктор юридичних наук, заступник директора з наукової роботи
НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України

У статті комплексно досліджується на понятійному рівні термін «житлова нерухомість» з метою єдиної державної реєстрації об'єктів нерухомості та систематизації термінології у нормативних документах. Також здійснено відмежування від схожих понять житло, нежитлова нерухомість, житлове та нежитлове приміщення.

Ключові слова: житло, нежитлова нерухомість, житлове приміщення, нежитлове приміщення.

Визначення правового становища нерухомого майна та його правове регулювання привертає увагу з огляду на особливі економічні та соціальні чинники, яким має відповідати житлова нерухомість, яка використовується для задоволення житлових потреб громадян і не тільки. Можливо тому 6 жовтня 2011 року Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про внесення змін до статті 6 Житлового кодексу Української РСР щодо визначення житлової та загальної площ об'єкта житлової нерухомості» № 3825-VI, яким житлові будинки, квартири, інші житлові приміщення визнаються об'єктами житлової нерухомості. Також цим Законом визначено, що до житлової площі об'єкта житлової нерухомості не належить площа приміщень, призначених для гігієнічних або господарсько-побутових потреб громадян (ванна, вбиральня, душева, приміщення для прання, кухня, комора, передпокії, внутрішньоквартирний хол, коридор, вбудована шафа тощо).

Президент України відхилив Закон України «Про внесення змін до статті 6 Житлового кодексу Української РСР щодо визначення житлової та загальної площ об'єкта житлової нерухомості» через, зокрема, застосування ставок податку до житлової, а не до загальної площі об'єкта житлової нерухомості, вказавши при цьому на можливість переобладнання, перепланування житлового будинку, житлового приміщення, переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежилі. Власник великого будинку загальною площею 1000 м² зможе зареєструвати житлову площу у межах, що не підлягають оподаткуванню (до 250 м²), а всю іншу площу віднести до нежитлової площі (передпокії, хол, більярдна, тренажерний зал, сауна, басейн тощо) і, таким чином, податок не сплачувати. Як зазначив Президент України, внесення пропонувань Законом, що надійшов на підпис, змін до Житлового кодексу Української РСР суттєво ускладнить упровадження такого справедливого підходу, призведе до недодержання основоположних принципів Конституції України, за якими Україна є соціальною, правовою державою, яка забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності, соціальну спрямованість економіки і, відтак, наразі є неприйнятним.

У зв'язку з цим актуальним видається розглянути питання щодо поняття об'єкта житлової нерухомості, оскільки ст. 182 ЦК України передбачено, що право власності та інші права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Виходячи з переліку прав стосовно об'єктів нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці, визна-

ченого ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державній реєстрації підлягають: 1) житлові будинки; 2) квартири; 3) будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо; 4) споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій; 5) приміщення – частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами [1]. Із зазначеного переліку випливає, що норми Закону, в першу чергу, спрямовані на об'єкти житлової нерухомості.

Наведений перелік об'єктів свідчить, що це складна й багатопланова категорія, що змінюється на тлі реформування відносин власності, що здійснюється нині в Україні.

Щодо визначення поняття житлових будинків, квартир, інших житлових та нежитлових приміщень, то слід відмітити, що у літературі немає єдиної думки щодо цього об'єкта правового регулювання. Так, в юридичній літературі І. В. Бандурка висловила думку, що квартири та житлові будинки можуть належати до публічного майна і пропонує ввести в обіг категорію «публічні речі» для того, щоб: «підкреслити їх двояке правове становище, особливий порядок їх набуття, обліку, використання чи поводження з ними» [2]. З таким підходом можна погодитися і саме тому в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з'явилися норми, що визначають особливий режим реєстрації житлових об'єктів. Можна погодитися із М. Скаржинським, який пропонує поняття житла розглядати у кількох значеннях. Житло у вузькому розумінні – це призначений для постійного проживання і визначений цивільним правом різновид нерухомого майна як складова частина загальноправового конституційного інституту житла у вигляді обраного місця, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, спеціально призначене для вільного проживання людини, що становить поняття «житло» в широкому розумінні [3]. Саме поняття «житло» в широкому розумінні підлягає державній реєстрації. В такому контексті П. І. Седугін зазначає, що термін «житло» означає особливу споруду або приміщення, спеціально призначене для проживання людей: житловий будинок, квартира, кімната разом з відповідною допоміжною площею (кухня, коридор, ванна кімната тощо), а також різного роду інші об'єкти житлового фонду (ліфт та

ліфтове господарство, інше інженерне обладнання) [4]. Житло має відповідати певним ознакам. Так, О. Аврамова до загальних (обов'язкових) ознак житла відносить такі ознаки: об'єкт нерухомого майна, призначений для постійного проживання громадян, будівництво якого виконувалося відповідно до затвердженого проекту і закінчено; розташований на законно відведеній ділянці і пройшов державну реєстрацію; прийнятий в експлуатацію; інвентаризований; відповідає санітарним, технічним нормам і встановленій мінімальній нормі жилої площі; має певну вартість; є товаром з особливим характером [5].

Поняття житло ми розглядаємо через призму об'єктів, які належать до нерухомого майна, що нерозривно пов'язане із землею. Але його особливий правовий статус підкреслюється тим, що його власники мають додаткові права та несуть додаткові обов'язки порівняно з іншими суб'єктами цивільно-правових відносин. Слід зазначити, що до поняття житла включаються багатоквартирні житлові будинки та квартири, приміщення, що знаходяться в них, враховуючи особливості житла як специфічного об'єкта права власності. Однак в ЦК України та інших нормативних документах не визначено єдиного об'єкта нерухомості – житлового будинку, проте вводячи поняття «квартира», поряд із «житловим будинком», виникає право подвійного права власності на один і той самий об'єкт.

В юридичній літературі тривають пошуки критеріїв виокремлення різних об'єктів, що знаходяться в житловому будинку. Так, Л. Лічман зазначає, що відмінність жилого приміщення від нежилого полягає в наявності чи відсутності певних умов: технічних, територіально-просторових, санітарно-гігієнічних тощо. Жилими приміщеннями може бути (крім окремого будинку, частини будинку, квартири, кімнати в комунальній квартирі, гуртожитку) відособлена кімната в нежилому будинку, що відповідає всім встановленим нормам і правилам. Належне функціонування житла нерозривно пов'язане як з жилими приміщеннями, так і з його необхідними частинами і атрибутами (веранда, кухня, балкон тощо), що належать до приміщень нежилого характеру [6]. Саме на цьому робить акцент Є. О. Мічурін. Порівнюючи житло з іншими видами нерухомості, він виділяє житло як особливий підвид нерухомого майна з встановленим щодо нього специфічним правовим режимом [7].

В Російській Федерації виділяється окремо вид нерухомості, що існує в житловій сфері. Так, відповідно до ст. 1 Основ федеральної житлової політики від 28.02.1996 р. № 214 під нерухомістю в житловій сфері розуміється майно з встановленими правами володіння, користування і розпорядження в межах майна, що включає: земельні ділянки і тісно пов'язані з ними житлові будинки з жилими і нежилими приміщеннями, присадибні господарські будівлі, зелені багаторічні насадження, житлові будинки, квартири, інші житлові приміщення в житлових будинках та інших будівлях, придатні для постійного і тимчасового проживання; споруди і елементи інженерного обладнання житлової сфери.

До об'єктів, права на які реєструються, необхідно додати такий загальний видовий об'єкт, як житлові будинки, які спеціально призначені для проживання людини, із встановленими певними санітарними та технічними вимогами. Узагальнююче поняття «житло» належить до нерухомого майна, відповідно до чого встановлюється спеці-

альний правовий режим його реєстрації. Акт державної комісії про приймання об'єкта і введення його в експлуатацію є однією з підстав для державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що перебуває у власності фізичної чи юридичної особи. Для первісної реєстрації житла і видачі свідоцтва про право власності на одноквартирний житловий будинок необхідно надати у БТІ рішення про відведення земельної ділянки для забудови [8].

Як зазначалося, житло є різновидом нерухомого майна, оскільки його не можна без відповідного пошкодження та порушення експлуатаційних якостей відділити від земельної ділянки, на якій воно розташоване. Для того, щоб з'ясувати, що розуміється під житлом з точки зору здійснення реєстраційних процедур, слід з'ясувати його сутність, визначити поняття. Існує науковий та законодавчий підходи до визначення житла, які принципово не розбігаються за сутністю, але мають власну специфіку.

Щодо наукового визначення житла Є. О. Мічурін зазначає, що житло – це квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати в квартирах чи одноквартирних будинках, а також інші приміщення, призначені для постійного або тимчасового проживання людей, що завершені будівництвом та віднесені у встановленому порядку до житлового фонду. Є. О. Мічурін виділяє чотири ознаки житла: 1) це певне приміщення; 2) воно призначено для проживання людей; 3) споруда повинна бути завершеною будівництвом; 4) віднесено до житлового фонду [7].

Щодо законодавчого підходу, то слід вказати, що нині у зв'язку з розширенням предмета об'єктів житлової нерухомості стає зрозумілим, що необхідно змінити різноманіття термінів (житло, житловий будинок, будинок, жиле приміщення, квартира багатоквартирних будинків, одноквартирний будинок, кімната у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають двоє і більше наймачів, кімната в гуртожитку, житлові споруди, будівлі) на більш узагальнююче й універсальне поняття, яке є родовим до означених різновидів житла.

Можна спиратися на поняття житла, що розкривається в ст. 379 ЦК України, де житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Основною ознакою житла є те, що це певне приміщення. Будь-якому житлу в об'єктивному сенсі притаманно те, що це певна будівельна споруда чи її частина. Воно має стіни, перекриття, підлогу, стелю, дах. Більше того, житло – це споруда капітального типу. Це зумовлено певними санітарними та технічними нормами, що пред'являються до житла та в найбільш загальному вигляді закріплені у нормативних документах різного рівня. З метою державної реєстрації особа, яка проживає у будівлі поза населеним пунктом, може вважати це своїм житлом. Але це її суб'єктивне сприйняття поняття «житло», воно не охоплюється правовим режимом, необхідним для здійснення процедури реєстрації, тому не може бути включено до поняття житла, що має знаходитись у певному належному пункті згідно зі ст. 29 ЦК України.

Житлом є не будь-яке приміщення, а саме таке, що призначене для постійного чи тимчасового проживання людей, що відповідатиме ст. 29 ЦК України. Основна відмінність житла від нежилых будівель (споруд) полягає у різному їх призначенні. Перші об'єкти призначені для

постійного чи тимчасового проживання громадян. Другі – використовуються для потреб промислового характеру, як об'єкти соціальної інфраструктури, адміністративні заклади тощо. Тому поняттю «житло» завжди має відповідати його цільове призначення – проживання людей.

Інколи пропонується вживати поняття «житлова нерухомість» як універсальне. Але зазначимо, що це поняття не бездоганне. Адже воно використовується двояко. По-перше, як узагальнююче, розуміючи будинок, квартиру, їх частини, тобто як різновиди жилих приміщень. По-друге, у вузькому розумінні, як частина, одиниця будинку чи квартири. По-третє, в житловому будинку знаходяться, крім жилих, й нежилі приміщення, що складають з ним одне ціле, а це породжує деяку колізію понять.

Отже, вважаємо найбільш вдалим використання терміна «житло» як узагальнюючу, родову категорію, що має практичне значення. Вона має закріпитися в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Ця термінологія відповідатиме поняттю, що застосоване у Конституції України (ст. 47).

Про належність об'єкта нерухомості до житлової або нежитлової сфери свідчить інвентаризаційна справа, яка ведеться на кожен об'єкт нерухомості. Крім того, у довідці-характеристиці БТІ, що є одним з необхідних документів при відчуженні житла, вказується, чи віднесена нерухомість до житлового фонду. Легальне визначення поняття «житловий фонд» закріплено у ст. 4 ЖК УРСР, яка встановлює, що житлові будинки, а також жилі приміщення в інших спорудах, що знаходяться на території нашої країни, створюють житловий фонд. До житлового фонду не входять нежилі приміщення у житлових будинках, що призначені для торгівельних, побутових та інших потреб непромислового характеру.

Поняття «житловий фонд» слід розглядати як узагальнююче поняття, яке об'єднує всі житлові об'єкти території України. Саме тому Є. О. Мічурін, порівнюючи житло з іншими видами нерухомості, зазначає, що житло використовується саме для проживання. Отже, житло необхідно виділити як особливий підвид нерухомого майна з установленим щодо нього специфічним правовим режимом [7]. І. М. Кучеренко при визначенні жилих приміщень зазначає, що жилі приміщення, які надаються громадянам, повинні бути належно впорядковані відповідно до умов населеного пункту, відповідати санітарним і технічним вимогам, передбаченим законодавством, та іншим вимогам [9].

Термін «житло» є усталеним більше ніж поняття «житловий фонд» і застосовується не лише в житловому праві, а й інших галузях чи правових інститутах. Хоча в ч. 1 ст. 812 ЦК України також використовується термін «помешкання», однак роз'яснюється, що ним є «квартира або її частина, житловий будинок або його частина». Тому термін «житло» є більш прийнятним щодо всіх «приміщень, придатних для проживання», тобто жилих приміщень. Отже термін «помешкання» тільки підкреслює публічно-правовий аспект об'єкта реєстрації як житла.

Разом із тим слід констатувати, що правове регулювання житлового, промислового будівництва, а також пов'язаних з ним земельних відносин не відповідає сучасному стану правового регулювання, визначеного ЦК України. При цьому відслідковується розбіжність норм земельного, цивільного, будівельного, податкового та ін-

ших галузей законодавства за умови фактично відсутнього ефективного контролю за будівництвом і подальшою експлуатацією житла з боку уповноважених державних органів. Правові проблеми розбіжностей визначення «житла» досить значні, тому, спершу, вважаємо за необхідне зупинитися лише на проблемі законодавчого визначення поняття «житло» та проблемах вживання цієї термінології саме в Податковому кодексі України.

Податковий кодекс України в пункті 14.1.129 визначає не поняття «житло», а об'єкти житлової нерухомості, до яких належать будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки. Зокрема, об'єкти житлової нерухомості поділяються на такі типи: 1) житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирної типу різної поверховості; 2) житловий будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень; 3) квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання; 4) котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою; 5) кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартиронаймачів; 6) садовий будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків; 7) дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку [10].

Податковий кодекс України вводить поняття садовий та дачний будинки. Це нові правові поняття, де дачний будинок є теж житловим і, відповідно, реєстрація такого об'єкта нерухомості тягне за собою можливість реєстрації постійного місця проживання. Але, як зазначалося, до житлових будинків висуваються інші вимоги ніж до таких нерухомих об'єктів як садові і дачні будинки. Ці об'єкти, на нашу думку, можуть бути віднесені до споруд.

Однак наведені визначення не відповідають ЦК України, який вперше в нормативному порядку закріпив визначення поняття «житло».

Також окрема увага має приділятися саме багатоквартирному житлу як окремому майновому об'єкту, що підлягає державній реєстрації. ЦК України, в свою чергу, в статті 29 зазначає, що місцем проживання фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, придатне для проживання в ньому, у відповідному населеному пункті. Тобто для здійснення реєстраційних процедур важливе значення має розташування цих об'єктів.

Об'єктами державної реєстрації відповідно до чинного ЖК УРСР є жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності; квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту (житловий фонд соці-

ального призначення). Цей перелік зміщує поділ об'єктів за формою власності і призначенням.

Не вніс прозорості і проект ЖК від 04.09.2009 р. № 2307-д, прийнятий Верховною Радою у першому читанні, де у статті 1 визначено, що до житлової будівлі належать садибні, багатоквартирні житлові будинки, гуртожитки всіх видів і житлові комплекси. При цьому під «житлом» розуміють не лише квартиру, кімнату в житловому будинку, а й садибний будинок, житловий блок/секція в гуртожитку, житлові приміщення в нежитлових будівлях, спорудах, призначених та придатних для постійного проживання людей і прийняті в експлуатацію в установленому порядку.

Відповідно до цього проекту ЖК України до об'єктів нежитлової нерухомості належать нежитлові будівлі та споруди, зокрема ті, в яких розташовані житлові приміщення, капітальні споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучогороджувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення виробничого чи іншого нежитлового призначення, в яких розташовані окремі житлові приміщення (житлові кімнати, житлові секції чи житлові блоки).

Незважаючи на використання термінів «котедж, житлові комплекси, дачний будинок» в Податковому кодексі України та в інших нормативних документах, чинне законодавство України не дає визначення термінів, наприклад «котедж» як об'єкта нерухомості. Законодавство застосовує інші подібні поняття, такі як житло, будинок (одноквартирний, індивідуальний, багатоквартирний), садиба, садибний будинок, садовий будинок, дачний будинок тощо, і це не лише ускладнює законодавчу термінологію, а й призводить до неоднозначного тлумачення одних і тих самих понять, що використовуються законодавцем.

Отже, на понятійному рівні використання терміна «житло» сприятиме єдиній державній реєстрації об'єктів нерухомості та систематизації термінології у нормативних документах, відмежуванню його від понять «житлова нерухомість», «нежитлова нерухомість». Цей термін є найбільш уніфікованим поряд з іншими термінами, що також вживаються: «житловий будинок», «житлове приміщення» тощо та охоплює всі існуючі об'єкти житлової нерухомості. Використання терміна «житло» надає можливість безпомил-

ково визначити цей об'єкт права серед інших споруд з урахуванням притаманних йому специфічних якостей.

Підсумовуючи вищезазначене, доходимо висновку, що в Україні простежується тенденція вдосконалення відносин щодо державної реєстрації прав власності та інших речових прав на житло, але даний правовий інститут залишається одним з найменш досліджених у сучасній цивілістичній науці в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» зі змінами від 11 лютого 2010 р. за № 1878-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – Ст. 141.
2. Бандурка І. В. Приватизація державного житлового фонду – основа функціонування ринкових відносин в Україні: Наук.-практ. посібник / І. В. Бандурка. – Х.: Ун-т внутр. справ, 1998. – 60 с.
3. Скаржинський М. Поняття житла в цивільному праві України // Підприємництво господарство і право / М. Скаржинський. – 2004. – № 9. – С. 75–77.
4. Седугін П. І. Жилищное право. Учебник для вузов / П. І. Седугін – М.: Изд-во НОРМА. – 2000. – 384 с.
5. Аврамова О. Понятие жилья и его правовое значение // Предпринимательство хозяйство и право. / О. Аврамова. – 2000. – № 6. – С. 37–41.
6. Лічман Л. Поняття «житло» і його цивільно-правове значення // Підприємництво господарство і право. / Л. Г. Лічман. – 2004. – № 11. – С. 20–22.
7. Мічурін Є. Особливості правового режиму житла та його співвідношення з іншими видами нерухомого майна // Право України / Є. О. Мічурін. – 2002. – № 11. – С. 91–93.
8. Правила державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходиться у власності юридичних і фізичних осіб / Покупка, продаж недвижимості в Україні. – Х.: ООО «Конус». – 1998. – 125 с.
9. Юридична енциклопедія. Т. 2 / НАНУ; ІДП НАНУ, Видавництво «Українська енциклопедія». – К.: Вид-во «Українська енциклопедія» ім. М. П. Бажана, 1999. – С. 430.
10. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI.

In the article complex probed at concept level term the «housing real estate» with the purpose of single state registration of objects of the real estate and systematization of terminology in normative documents. Otgranichenie is also carried out from alike concepts habitation, unoccupied real estate, housing and unoccupied apartment.

В статье комплексно исследуется на понятийном уровне термин «жилищная недвижимость» с целью единой государственной регистрации объектов недвижимости и систематизации терминологии в нормативных документах. Также осуществлено отделение от похожих понятий жилье, нежилая недвижимость, жилищное и нежилое помещение.

СУБ'ЄКТИВНЕ ПРАВО НА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ, ЩО ВИНΙΚАЄ ІЗ СПАДКОВИХ ПРАВОВІДНОСИН

Солтис Н. Б.,

кандидат юридичних наук, науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України

Статтю присвячено дослідженню суб'єктивного права на користування житлом, що виникає із спадкових правовідносин. Розглядаються підстави виникнення права користування, якими є заповідальний відказ або сервітут. Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення цивільного та житлового законодавства та закріплення суб'єктивного права відказоодержувача на користування житлом у проекті Житлового кодексу України.

Ключові слова: суб'єктивне право, право користування, спадкування, заповідальний відказ, сервітут, житло.