

ріалах кредитної справи з відмітками про наявність дітей. Як свідчить судова практика, саме ці докази приймаються судами до уваги при винесенні рішень щодо недійсності договорів іпотеки, укладених без згоди органів опіки та піклування [6]. На жаль, в цілому це не вирішує проблеми погашення заборгованості, що виникла, однак дієво запобігає погіршенню житлових умов дітей та позбавлення їх житла.

Слід зазначити, що існує зовсім протилежна судова практика задоволення вимог банку та виселення боржників, незважаючи на вищевказані норми законів. Цьому сприяє деяка правова колізія. Відповідно до ч. 1 ст. 40 Закону України «Про іпотеку» звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Ця сама норма закріплена і в ст. 109 ЖК України лише з застереженням, що виселення громадян з заставленої квартири (будинку) є підставою для надання цим громадянам жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання. В цій самій статті передбачено, що відсутність такого тимчасового житла не тягне за собою припинення виселення громадян [7].

Існує також точка зору, що дозвіл органів опіки та піклування слід отримувати не лише перед укладанням договору іпотеки, й перед проведенням прилюдних торгів відповідно до Закону України «Про іпотеку», оскільки в ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» йдеться саме про отримання згоди відповідних органів для здійснення будь-яких правочинів стосовно нерухомого майна, право власності або право користування яким мають діти [7].

Підбиваючи підсумок, слід зазначити, що норми законодавства та судова практика з питань виселення ма-

лолітніх або неповнолітніх дітей є досить суперечливою та залежить від конкретних обставин справи. У випадку наявності будь-якої правової колізії, неповноти, нечіткості або суперечливості законодавства, що регулює спірні правові відносини, що стосуються інтересів дитини, відповідно до вимог ст. 8 ЦПК України та ст. 3 Конвенції «Про права дитини» необхідно якнайкраще забезпечувати інтереси неповнолітніх та малолітніх дітей.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Кізова О. С. Застава в цивільному праві (питання теорії): монографія / О. С. Козлова. – Одеса: Фенікс, 2011. – 352 с.
2. Зобов'язальне право: підручник / За ред. С. О. Харитонов, Н. Ю. Голубєвої. – К.: Істина, 2011. – 848 с.
3. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-те вид., перероб і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – 1176 с.
4. Гонгалло Б. М. Учение об обеспечении обязательств / Б. М. Гонгалло. – М.: Статут, 2004. – 222 с.
5. Фединак В. Д. Узагальнення судової практики розгляду цивільних справ у 2010 році про виселення з житлового приміщення у зв'язку із зверненням стягнення на предмет іпотеки. 31.03.2011 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.court.gov.ua/sud0990/prosud/analiz/BHGFDBFFDSFSDIJFASLKJFJDA/>.
6. Судова практика захисту прав дітей у кредитних правовідносинах. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://news.ligazakon.ua>.
7. Сердюк Т. М. Реалізація предмета іпотеки за умови проживання малолітніх дітей. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://formula-zacshity.com/aktualno/28-kreditni-vidnosini/107-realizatsiya-predmeta-ipoteki-za-umo-vi-prozhivannya-malolitnikh-ditej.html>.

*The article is devoted to researches of legal regulation of certain mortgages on housing, ownership or right of use to which children have.*

*Статья посвящена исследованию особенностей правового регулирования отдельных вопросов ипотеки жилья, право собственности или право пользования на которое имеют дети.*

## СПІВВІДНОШЕННЯ ПОНЯТЬ «ЖИТЛОВЕ ПРАВО» ТА «ПРАВО НА ЖИТЛО» У ФОРМУВАННІ ОБ'ЄКТА СПАДКОВИХ ПРАВОВІДНОСИН

Солтис Н. Б.,

кандидат юридичних наук, завідувач сектору проблем цивільного права  
НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України

*У статті досліджується положення про те, як співвідносяться між собою поняття «житлове право» та «право на житло», а також, що слід розуміти під житловими правами як об'єктом спадкових правовідносин.*

**Ключові слова:** житлове право, право на житло, спадкування, об'єкт спадкового правовідношення.

Однією із необхідних умов для життєдіяльності людини є житло, завдяки якому вона може забезпечити своє матеріальне та моральне існування. У загальному сенсі під житловими правами слід розуміти сукупність суспільних відносин, врегульованих правовими нормами, що виникають у процесі задоволення фізичною

особою своїх житлових потреб: у разі забезпечення житловими приміщеннями, користування житловими приміщеннями у будинках державного, соціального, громадського, приватного житлового фонду; обміну жилими приміщеннями; приватизації житлового фонду; користування житлом спеціального призначення; утри-

мання житлового фонду; користування прибудинковою територією; виселення громадян із житлових приміщень. За життя особа може задовольнити свою житлову потребу через надані їй житлові права, але у разі смерті не всі житлові права можуть перейти до спадкоємців. Серед окреслених житлових прав слід виокремити саме ті житлові права, які сформують об'єкт спадкових правовідносин. Це зумовлює з'ясування як в загальному, так і в спеціальному значенні поняття «житлові права», що можуть переходити у спадщину.

Як свідчить аналіз теорії житлового права та вітчизняного законодавства, на сьогодні існує певна невизначеність у застосуванні понять «житлове право» та «право на житло». Зазвичай, у теорії житлового права поняття «житлові права» і «право на житло» ототожнюють як поняття-синоніми, що зумовлює необхідність з'ясувати, яким чином співвідносяться ці поняття та що слід розуміти під «житловими правами» як об'єктом спадкових правовідносин.

На неоднозначне тлумачення поняття «житлове право» наголошував і В. Ф. Маслов, яке можна розуміти, вважав він, як окремий правовий інститут або житлове право в об'єктивному розумінні, а також як правомочність конкретної особи – громадянина на конкретне житлове приміщення (коли згадують, наприклад, про недоторканність житла), тобто у значенні суб'єктивного права на особливий майновий об'єкт [1, с. 3]. Автор не вбачав потреби вдаватися до подробиць спорів з цього питання, оскільки кожне з цих понять, на його думку, регулює право на задоволення житлової потреби, яку він відносить до категорії абсолютних суб'єктивних прав [1, с. 6]. Тоді як В. А. Баранов та В. В. Гуцїн вважають, що між цими термінами є суттєва правова різниця: «право на житло» – це суб'єктивне право особи на набуття і користування житловим приміщенням; «житлове право» – це об'єктивне право, тобто сукупність правових норм, які регламентують житлові відносини [2, с. 14].

За радянських часів у житловому праві поняття «право на житло» і «житлове право» розглядалися як конституційне право на житло або як суб'єктивне право особи для задоволення потреби у житлі. У сучасному розумінні право на житло відповідно до ст. 47 Конституції України розглядають у розрізі конституційного права на житло як особисте житлове право. Особисті права – це категорія абсолютних прав, які є невідчужуваними, оскільки в більшості своїй вони невід'ємні від людини, виникають з моменту її народження і припиняються зі смертю. Міжнародні конвенції щодо захисту прав людини, які ратифіковані Верховною Радою України, передбачають право осіб на достатній життєвий рівень, а тому природне конституційне право на житло може бути реалізоване у разі забезпечення осіб відповідними житловими умовами.

Є. О. Харитонов вважає, що більш правильним є визначення конституційного права на житло не як суб'єктивного права, а як одного з найважливіших елементів правоздатності громадян, що розуміється як загальна можливість (здатність) мати права та обов'язки, передумова для набуття конкретних суб'єктивних прав і обов'язків. Що стосується суб'єктивних житлових прав учасників відповідних відносин, вважає автор, то

вони виникають у ході реалізації конституційного права на житло, і їхня наявність або відсутність у певної людини не впливає на сталість змісту належного йому конституційного права [3, с. 109].

На сучасному етапі розвитку житлового права правовідносини, які виникають у фізичних осіб відповідно до ст. 47 Конституції України та надають право на житло, регулюються не тільки конституційними нормами, а й нормами цивільного права. Предметом цивільного права, крім майнових відносин, є також і особисті немайнові відносини, що включають в себе право на житло, зокрема, за ст. 310 ЦК України фізична особа має право на вільний вибір місця проживання, а ст. 311 ЦК надає фізичній особі вільно, на власний розсуд визначити свою поведінку у певному житловому приміщенні – це право на недоторканність житла. Потреба у житлі є тією обставиною, з якою закон пов'язує трансформацію конституційного права на житло у конкретне галузеве право, загального правовідношення у конкретне. Правовідношення, що виникає між громадянином і уповноваженим органом з приводу надання йому житлового приміщення, є цивільно-правовим, а отримання жилого приміщення в будинках державного і комунального житлового фонду – суб'єктивним цивільним правом [4, с. 37]. Слід погодитися з авторами, що, дійсно, конституційне право на житло лише надає можливість особі скористатися гарантованим Конституцією України правом на житло (приватизувати, побудувати на відведеній органами місцевого самоврядування території, укласти договір іпотечного кредитування та набути іншим способом у власність житло), і саме через застосування норм галузевого права (цивільного) особа реалізує суб'єктивне право на житло.

Житлове право як частину цивільного права розглядають С. О. Сліпченко та Є. О. Мічурін, під яким розуміють житлове право як право, що регулює відносини, в яких задовольняється потреба в житлі, відносини, що виникають у процесі задоволення громадянами своїх житлових потреб, відносини щодо задоволення потреб громадян у житлі [5, с. 15]. Але таке розуміння авторами поняття «житлове право» за своїм змістом нічим не відрізняється від конституційного, в основі якого лежить система задоволення житлових потреб громадян.

Існує й інша позиція, згідно з якою житлові права розглядаються як «особисті житлові цивільні права» [6, с. 4]. Такий симбіоз тільки підтверджує, що житлові права, як суб'єктивні права фізичної особи, які закріплені в конституції, є як особистими, так і майновими правами, що є предметом регулювання як конституційних, так і цивільних відносин. Юридично житлові відносини можуть бути оформлені за допомогою речових і зобов'язальних прав.

Право на житло в цивільному праві може бути віднесено, як вважає М. К. Галаянтіч, до такої трилогії: речових (майнових), зобов'язальних та особистих немайнових прав фізичної особи [4, с. 25]. З такою трилогією можна погодитися, адже речові права на житло регулюються нормами, що надають можливість фізичній особі набути право власності на житло (гл. 28 ЦК України «Право власності на житло»), воно також

виникає із речових прав на чуже майно (ст. 405 ЦК України встановлює право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом). Право на житло в цивільних правовідносинах також виникає із зобов'язальних відносин при укладенні деяких договорів, предметом яких є житло: договір купівлі-продажу, дарування, ренти, довічного утримання, спадкового договору, а також відносини, пов'язанні з правом користування житловим приміщенням (договір оренди, найму житла, сервітут, спадкування за заповідальним відказом).

Досить детальний аналіз цих понять, які надаються у працях радянських та сучасних вчених, здійснив Л. Г. Лічман та дійшов висновку, що конституційне право на житло є елементом правоздатності, про що також зазначав і Є. О. Харитонов. Крім того, саме конституційне право на житло є правом складним, комплексним, яке включає державно-правові, адміністративно-правові, цивільно-правові аспекти. Автор робить висновок про поліаспектність права на житло та наявність у ньому, принаймні, кількох юридичних можливостей: реалізувати своє природне право на житло; стабільно користуватися займаним легально приміщенням; постійно покращувати свої житлові умови різними способами; використовувати житлове приміщення не тільки для особистого проживання, а й для проживання інших осіб чи використання з комерційною метою; претендувати на здорове та безпечне для проживання середовище [7, с. 26–27]. Таким чином, автор також виходить із конституційного розуміння поняття «право на житло». Щодо поняття «житлове право», то автор вважає, що предметом житлового права є житлові правовідносини, спрямовані на задоволення потреби кожного у житлі, на реалізацію конституційного права на житло, хоча в подальшому визначає їх як особливий вид цивільних правових відносин, які можуть бути зобов'язальними або речовими [7, с. 30–35].

Зміст права на житло становить гарантована законом можливість побудувати або придбати житло у власність, отримати в користування житло, що є об'єктом права державної, комунальної власності, або взяти в найм (оренду) об'єкт, що перебуває в приватній власності, набути право користування житлом як членів сім'ї власника жилого приміщення, так і осіб, які постійно проживають із наймачем житла, та стабільно користуватися житлом в умовах свободи вибору місця проживання і цивілізованого (безпечного) середовища існування, яке забезпечується державними гарантіями недоторканності житла і недопущення свавільного його позбавлення [8, с. 9].

Зокрема, ЦК України визначає, що одним із видів здійснення права на житло – отримання його у спадщину. У разі смерті фізичної особи, якій житло належало на праві приватної власності, право власності у цієї особи припиняється (п. 10 ч. 1 ст. 346 ЦК) і на майно померлої особи відкривається спадщина. Таким чином, відбувається перехід права на житло від однієї особи (спадкодавця) до іншої особи (спадкоємця). Таке правонаступництво надає можливість спадкоємцям набути конституційне право на житло, яким органи державної влади, органи місцевого самоврядування зобов'язані забезпечувати відповідно до ст. 273 ЦК України, або стати власником ще однієї нерухомості, оскільки на законодавчому рівні скасовано обмеження щодо

кількості та видів нерухомості, які можуть перебувати у власності фізичних осіб та переходити у спадщину. Як зазначає К. І. Скловський, зі смертю особи припиняється і право власності. У той час, коли, як ми віримо, визначається майбутнє душі людини, її майно перебуває у невідомому стані спадкової маси, яку повною мірою можна порівняти з аристотелівською заляккою та бесформною бездуховною матерією. Виникнення права власності у правонаступників пов'язане спочатку із вкладенням у майно волі нових власників, яка виражена в акті вступу у спадщину [9, с. 204–205]. Спадкування тісно пов'язане з правом власності і в цьому аспекті може розглядатися як: 1) реалізація фізичною особою однієї із правомочностей власника (можливості розпорядження своїм майном); 2) одна із похідних підстав виникнення права власності, тобто як організаційне правовідношення [10, с. 220].

Отже, незважаючи на різне тлумачення поняття «житлового права», його зміст зводиться до одного – це сукупність загальноправових (конституційних) та конкретно визначених (галузевих) норм, що регулюють відносини щодо задоволення особою житлової потреби, а отже, є об'єктивним правом.

Особа стає учасником житлових правовідносин, що включають як майнові, так і особисті немайнові права, що є предметом регулювання цивільних правовідносин. І лише у разі смерті фізичної особи житлові права та обов'язки переходять у порядку спадкового правонаступництва до спадкоємців, що, в свою чергу, дає їм можливість реалізувати своє суб'єктивне право на житло.

Суб'єктивне житлове право складається із юридичних можливостей, які надаються суб'єкту, що включають такі правомочності: правомочності вимоги, правомочності на власні дії, правомочності на захист. Таким чином, як вважають В. А. Баранов і В. В. Гуцін, вже у самому змісті суб'єктивних житлових прав передбачена можливість «запуску» механізму функціонування житлового права [2, с. 33]. Відповідно до Конституції України фізичні особи можуть реалізувати своє суб'єктивне право на житло шляхом будівництва, набуття житла у власність чи отримання в оренду. Саме у процесі задоволення власних потреб особа реалізує своє право на житло.

С. С. Алексєєв, досліджуючи поняття «здійснення суб'єктивного права», вказував на те, що це не тільки правова можливість здійснення певних дій самою управомоченою особою, а й правова можливість управомоченої особи вимагати від іншого вчинити певні дії або утримуватись від них [11, с. 124].

Для спадкоємців отримання житла у спадщину є способом набуття права власності на житло, що надає їм можливість реалізувати своє суб'єктивне право на житло, у разі прийняття спадщини. У результаті такої активної поведінки спадкоємця у інших осіб (відказоодержувачів, сервітуаріїв) може виникнути право на користування житлом. Таким суб'єктивним правом відказоодержувача на житло є право вимоги до спадкоємця, який прийняв спадщину, виконати відказ. Спадкування житла за заповідальним відказом складається із двох основних різновидів суб'єктивних прав, на яких наголошував С. С. Алексєєв: суб'єктивні права, зміст яких містить лише право вимоги, та суб'єктивні права, які надають самому суб'єкту можливість на власну активну

поведінку («право на власні дії, які мають юридичне значення») [12, с. 45]. Результатом таких дій спадкоємця є виникнення суб'єктивних житлових прав у спадкових правовідносинах: права власності на житло у спадкоємця і права користування у відказоодержувача. Крім того, у членів сім'ї спадкоємця може виникнути право на проживання в успадкованому житлі. У такому випадку можна говорити про житлові права як про множинність суб'єктивних прав на житло, що виникають у суб'єктів в результаті здійснення права на спадкування.

Але в спадкових правовідносинах доцільно застосувати поняття «житлові права». До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті. Внаслідок цього до складу спадщини переходить житло, яке належало спадкодавцю на праві власності. Але у спадщину може переходити не тільки житло як майно, а й деякі права та обов'язки, які можуть задовольнити житлову потребу спадкоємців та інших осіб. Розглянемо деякі з них.

Так, об'єкт незавершеного будівництва або самочинно збудоване житло не є об'єктом спадкування, тоді як права і обов'язки за договором будівельного під'яду, іпотечного договору – переходять у спадщину. Це дає можливість спадкоємцям здійснити суб'єктивне житлове право у разі добудови житла чи виплати кредиту та отримання правостановлюючих документів, що підтверджують право власності на житло. До спадкоємців за договором довічного утримання переходить, крім права власності на житло, ще й обов'язки спадкодавця як набувача за договором забезпечити відчужувача житлом (ст. 750 ЦК України), що включає в себе житлове право на проживання та користування житлом.

До спадкоємців може перейти у спадщину і правомочність володіння житлом за набувальною давністю. Відповідно до ч. 2 ст. 344 ЦК особа, яка заявляє про давність володіння, може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володів спадкодавець (спадкодавці). Таким чином, спадкоємці шляхом спадкування реалізують як окреме майнове право на житло, так і сукупність прав та обов'язків, що складають родове його поняття «житлові права». Виходячи з вищевикладеного, доцільно у подальшому використовувати визначення поняття «житлові права», яке є тотожним поняттю «право на житло» та позначає сукупність суб'єктивних прав на житло.

Отже, слід констатувати, що в правовій науці існує певна невизначеність у застосуванні поняття «житлове право» та «право на житло», які, зазвичай, отожднюють.

*We study the situation of how to relate to the concept of «right to housing» and «right to housing» and what constitutes a housing rights as a subject of genetic relationships.*

*В статье исследуется положение о том, как соотносятся между собой понятия «жилищное право» и «право на жилье», а также, что следует понимать под жилищными правами как объектом наследственных правоотношений.*

## ПОНЯТТЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ТА ПРОБЛЕМА ЙОГО КЛАСИФІКАЦІЇ

**Бернацький М. В.,**

*молодший науковий співробітник відділу проблем приватного права  
НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України*

Проте існують погляди на те, що ці поняття співвідносяться як родові і видові, і навпаки. Вважається, що у спадкових правовідносинах поняття «житлові права» означає сукупність суб'єктивних прав на житло, що виникають у суб'єктів у результаті здійснення права на спадкування: права власності на житло у спадкоємця і права користування у відказоодержувача та сервітуарія. Тоді як в об'єктивному розумінні «житлові права» – це сукупність загальноправових (конституційних) та конкретно визначених (галузевих) норм, що регулюють відносини з приводу задоволення особою потреби у житлі.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Маслов В. Ф.* Защита жилищных прав граждан [текст] / В. Ф. Маслов. – Х.: Изд-во Харьковского у-та, 1970. – С. 3.
2. *Баранов В. А., Гуцин В. В., Курганова Л. С.* Жилищное право Российской Федерации [текст]: Учебник для вузов / В. А. Баранов, В. В. Гуцин и др. – М.: Норма, 2006. – С. 14.
3. *Право на житло в Україні: реалізація та захист* [текст]: Навчально-довідкове видання / За заг. ред. Є. О. Харитоновна. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2008. – С. 109.
4. *Галянтич М. К.* Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень [текст] / М. К. Галянтич. – К.: НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2006. – С. 37.
5. *Сліпченко С. О., Мічурін Є. О., Соболев О. В.* Житлове право України [текст]: Науково-практичний посібник / С. О. Сліпченко, Є. О. Мічурін., О. В. Соболев. – Х.: Еспада, 2003. – С. 15.
6. *Житлове право України* [текст]: Навч. посіб. / За ред. В. С. Гопанчука, Ю. О. Заїки. – К.: Істина, 2003. – С. 4.
7. *Галянтич М. К., Дрішлюк А. І., Лічман Л. Г.* Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав [текст]: Монографія / М. К. Галянтич, А. І. Дрішлюк, Л. Г. Лічман. – Київ–Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. – С. 26–27.
8. *Лічман Л. Г.* Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення [текст]: автореф. дис. на здобут. наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Л. Г. Лічман. – Х., 2005. – С. 9.
9. *Скловский К. И.* Собственность в гражданском праве [текст] / К. И. Скловский. – М.: Статут, 2008. – С. 204–205.
10. *Харитонов Є. О., Харитоновна О. І.* Цивільні правовідносини: Навчальний посібник [текст] / Є. О. Харитонов, О. І. Харитоновна. – К.: Істина, 2008. – С. 220.
11. *Алексеев С. С.* Теория права [текст] / С. С. Алексеев. – М.: Издательство БЕК, 1994. – С. 124.
12. *Гражданское право* [текст]: учеб. / С. С. Алексеев, Б. М. Гонгалло, Д. В. Мурзин [и др.]; под общ. ред. С. С. Алексеева. – М.: ТК Велби; Екатеринбург: Институт частного права, 2007. – С. 45.