

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 родові 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, отождожують.

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 «Одіссея», 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., Харитонova О. І.* Цивільні правовідносини: Навчальний посібник [текст] / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova. – 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. Гонгалo, Д. В. Мурзин [и др.]; под общ. ред. С. С. Алексеева. – М.: ТК Велби; Екатеринбург: Институт частного права, 2007. – С. 45.

У статті проводиться аналіз чинного, перспективного та зарубіжного законодавства, що регулює відносини у сфері класифікації видів житлового фонду, досліджуються критерії поділу житлового фонду на види, проблеми його класифікації.

Ключові слова: житловий фонд, державний житловий фонд, громадський житловий фонд, приватний житловий фонд, житловий фонд соціального призначення, фонд житла для тимчасового проживання.

Поняття житлового фонду є одним з найпоширеніших в законодавстві України. Визначення як самого поняття «житловий фонд», так і його класифікації на сьогодні є актуальним, оскільки: по-перше, на даний час діють застарілі норми Житлового кодексу УРСР, суперечать як положенням Конституції, так і сучасному законодавству в цілому, а по-друге, – різні законодавчі акти не мають єдності у підходах до визначення як поняття «житловий фонд», так і його класифікації.

Найбільш значущим серед сучасних наукових розробок поняття і класифікації житлового фонду є праці вітчизняних та зарубіжних вчених-цивілістів: С. Алексєєва, М. Гальянтича, О. Дзери, П. Крашеніннікова, І. Кучеренко, В. Луця, Є. Мічуріна, О. Михайлюк, П. Седугіна.

Метою цієї статті є визначення поняття житлового фонду з метою класифікації його на види.

За часів Радянського Союзу політика щодо права власності на житло неодноразово змінювалася, але, однозначно, більша частина житла, що знаходилася на території Радянського Союзу, належала державі. Ще в 1917 році держава відмовилася від приватноправових засад регулювання вирішення житлової проблеми. Держава, після націоналізації житлових приміщень та зведення до мінімуму кількості житлових приміщень, що належать особам на праві приватної або особистої власності, в адміністративному порядку задовольняє житлові потреби громадян за рахунок державного житлового фонду. Обіг житла, що знаходилось у власності громадян, було максимально обмежено. Обмежувалось також спадкування такого житла. Загалом до середини 80-х років ХХ ст. задоволення потреби громадян в житлі здійснювалось виключно в адміністративному порядку і за рахунок державного житлового фонду шляхом надання житла громадянам у користування. Після набуття Україною незалежності концепція задоволення житлової потреби громадян змінюється. Конституція України закріплює загальні засади житлової політики держави. В ст. 47 закріплюється, що держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Після закріплення даної норми держава залишає за собою обов'язок задоволення житлової потреби виключно громадян, що потребують соціального захисту, а для інших громадян держава лише створює умови для самостійного задоволення потреби у житлі.

В основі класифікації житлового фонду лежить критерій однорідності правового режиму житла. Це визначає також однорідність правового регулювання суспільних відносин, які залежать від певного засобу, за допомогою якого кожен громадянин реалізує право на житло. Відповідно до цього відбувається отримання житлового помешкання в тому чи іншому будинку та встановлюється відповідний режим володіння, користування і розпорядження ним [1, с. 28].

П. І. Седугін зазначає, що сучасний житловий фонд – складний інженерний комплекс, оснащений різно-

манітними теплоенергетичними приладами, автоматичними засобами управління та експлуатації, широкою мережею комунікацій, ліфтовим, сантехнічним, протипожежним та іншим інженерним устаткуванням [2, с. 70]. Насправді так і є, але все інженерне устаткування, що міститься у житлі, є невід'ємним, і без нього житло не може відповідати одній із таких своїх характеристик як придатність для проживання за санітарних або інших технічних умов. Тому окремий розгляд будь-яких інженерних оснащень житлового фонду доцільний виключно при розгляді питань, безпосередньо пов'язаних з цими оснащеннями (договори про надання житлово-комунальних послуг тощо). Для характеристики житлового фонду інженерне устаткування житлового фонду, в більшості випадків, має другорядне значення.

Відповідно до ст. 4 ЖК УРСР жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України, утворюють житловий фонд. Тобто житловим фондом є сукупність всіх жилих приміщень, що знаходяться на території України. Кодекс поділяє житловий фонд на такі види:

- державний житловий фонд;
- громадський житловий фонд;
- фонд житлово-будівельних кооперативів;
- приватний житловий фонд;
- житловий фонд соціального призначення.

Слід зазначити, що в основі класифікації покладено не один, а кілька критеріїв класифікації. Наприклад, державний житловий фонд виділено як житло, що належить державі, тобто за суб'єктом права власності, тоді як житловий фонд соціального призначення виділено за критерієм призначення житла, що підтверджується назвою даного виду житлового фонду.

Виходячи з положень чинного законодавства, Конституції України, ЦК України, слід констатувати, що громадський житловий фонд та фонд житлово-будівельних кооперативів належать до приватного житлового фонду. Таке положення відповідатиме нормам законодавства про державну, комунальну та приватну форму власності. Застарілі положення законодавства щодо приватного житлового фонду, до якого віднесено жилі приміщення або їх частини, що належать громадянам на праві приватної власності, мають бути переглянуті, адже житлово-будівельні кооперативи, а отже, й кооперативні, громадські організації, є юридичними особами приватного права, і зазначені приміщення належать їм на праві приватної власності. Крім того, житлово-будівельні кооперативи, громадські організації та інші юридичні особи, яким належать жилі приміщення, мають також визнаватися суб'єктами житлових відносин [3, с. 20].

Слід зазначити, що визначення державного житлового фонду міститься також в ст. 1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». Відповідно до зазначеної статті державний житловий фонд – це житловий фонд місцевих рад та житловий фонд, який знаходиться у господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, організацій, установ. Дане визначення дещо

конкретизує поняття державного житлового фонду, а саме, визначає суб'єктів, через яких держава здійснює право власності на житло та спосіб володіння цими приміщеннями.

Перелік видів житлових фондів, що закріплено в ЖК, не є вичерпним. Так, відповідно до Закону України «Про ипотеку» перелік видів житлових фондів доповнюється таким видом, як фонд житла для тимчасового проживання. Відповідно до ст. 132-1 зазначеного Закону до жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання належать жилі приміщення, пристосовані для тимчасового проживання громадян, які не мають або втратили постійне місце проживання. Даний вид житлового фонду за своїм призначенням схожий на житловий фонд соціального призначення, оскільки в ньому проживають особи, що потребують соціального захисту. Відмінність полягає в тому, що житло фонду тимчасового проживання не призначене для постійного проживання в ньому.

У правовій літературі виділяється інший поділ житлового фонду:

– житловий фонд загального призначення, що охоплює сукупність житла всіх форм власності, призначеного для проживання всіх категорій громадян і використовується на загальних приватноправових засадах (житло всіх форм власності, призначене для проживання громадян, за винятком житлового фонду спеціального призначення);

– житловий фонд соціального призначення – це житло, призначене для проживання громадян, які потребують соціального захисту або поліпшення умов проживання: інвалідів, ветеранів, самотніх громадян похилого віку – їм надається житло в будинках-інтернатах, та інших громадян, які не можуть задовольнити житлову потребу через брак коштів;

– житловий фонд спеціального призначення – це житло, що надається в користування працівникам підприємств, установ і організацій на підставі відповідного договору, у складі якого виділяються фонд професійного і надзвичайного призначення (службове житло, гуртожитки, будинки маневреного житлового фонду, жилі будинки іншого особливого призначення) [4, с. 113–114].

П. В. Крашенінников при класифікації житлових фондів пропонує виходити із двох ознак: форми власності та напрямку використання. Саме класифікація за зазначеними ознаками вбачається як найбільш доцільна.

За формою власності житловий фонд поділяється на приватний (до якого відноситься громадський житловий фонд і житловий фонд житлових і житлово-будівельних кооперативів); державний; муніципальний. За напрямком використання він поділяється на: соціальний, індивідуальний, комерційний і спеціалізований [5, с. 20–22].

Саме запропонованим вище шляхом пішли розробники Житлового Кодексу РФ, який було прийнято у 2004 р. Відповідно до ст. 19 ЖК РФ житловий фонд – сукупність всіх житлових приміщень, що знаходяться на території Російської Федерації. Як бачимо, ЖК РФ використовує поняття «житловий фонд» та дає його визначення аналогічно тому, яке закріплене в ЖК УРСР. Відповідно до ЖК РФ залежно від форми власності житловий фонд поділяється на:

1) приватний житловий фонд – сукупність житлових приміщень, що перебувають у власності громадян і у власності юридичних осіб;

2) державний житловий фонд – сукупність житлових приміщень, що належать на праві власності Російській Феде-

рації (житловий фонд Російської Федерації), і житлових приміщень, що належать на праві власності суб'єктам Російської Федерації (житловий фонд суб'єктів Російської Федерації);

3) муніципальний житловий фонд – сукупність житлових приміщень, що належать на праві власності муніципальним утворенням.

В той же час залежно від цілей використання за ЖК РФ житловий фонд поділяється на:

1) житловий фонд соціального використання – сукупність житлових приміщень, що надаються громадянам за договорами соціального найму державного і муніципального житлових фондів;

2) спеціалізований житловий фонд – сукупність призначених для проживання окремих категорій громадян і таких, що надаються за правилами розділу IV ЖК РФ житлових приміщень державного і муніципального житлових фондів;

3) індивідуальний житловий фонд – сукупність житлових приміщень приватного житлового фонду, які використовуються громадянами – власниками таких приміщень для свого проживання, проживання членів своєї сім'ї та (або) проживання інших громадян на умовах безоплатного користування, а також юридичними особами – власниками таких приміщень для проживання громадян на зазначених умовах користування;

4) житловий фонд комерційного використання – сукупність житлових приміщень, які використовуються власниками таких приміщень для проживання громадян на умовах оплатного користування, наданих громадянам за іншими договорами, наданих власниками таких приміщень особам у володіння і (або) користування [6].

Слід зазначити, що кодекс використовує два критерії, які чітко визначені та відповідають сучасній концепції права власності. Але все ж таки деякі положення заслуговують на критику. Наприклад, існування житлового фонду комерційного використання не є обґрунтованим і, більше того, незрозумілим, оскільки будь-хто має право розпоряджатися своїм майном на власний розсуд і без обмежень. У випадку, якщо житло належить на праві власності фізичній особі, яка використовувала його для власного проживання, а потім це житло буде передане власником за договором оренди для проживання інших осіб – це не повинно змінювати правовий статус такого житла і переведення його до іншого виду житлового фонду.

З урахуванням положень ст. 47 Конституції України та положень чинного житлового законодавства за призначенням житловий фонд може бути:

– житловим фондом загального призначення, що охоплює сукупність житла всіх форм власності, призначеного для проживання всіх категорій громадян, і використовується на загальних приватноправових засадах;

– житловим фондом соціального призначення – це житло всіх форм власності, призначене для проживання громадян, які потребують соціального захисту (інваліди, ветерани, самотні громадяни похилого віку) [7, с. 135].

Також в юридичній літературі пропонуються й інші підходи до визначення видів житлових фондів. Так, Ю. Толстой пропонує класифікувати житлові приміщення не за формами власності, а залежно від підстав їх надання: житло, що надається за договором соціального найму; житлові приміщення, що надаються за договором комер-

ційного найму; житлові приміщення у будинках житлово-будівельних і житлових кооперативів; житло, що знаходиться у власності громадян; службові та спеціалізовані житлові приміщення; житлові приміщення, що надаються в користування громадянам за інших підстав. Дана класифікація вбачається недоцільною, оскільки буде виникати проблема, коли в межах одного виду житлового фонду регулювання відносин буде суттєво відрізнятись.

Відповідно до ст. 1 Проекту ЖК України житловий фонд – сукупність усіх форм житла (житлових будинків, гуртожитків, житлових комплексів, квартир, кімнат, інших житлових приміщень), призначених та придатних для постійного проживання людей. Проект ЖК відмовився від територіальної ознаки житлового фонду і це зрозуміло, оскільки дія даного нормативного акта поширюється тільки на територію України, а тому додаткової конкретизації щодо місцезнаходження житлових приміщень дане визначення не потребує. В той же час не можна залишити поза увагою закріплення такої ознаки житла як призначеність та придатність для проживання людей. Дана ознака в цьому випадку зайва, оскільки вона є ознакою житла, а поняття житла включене до поняття житлового фонду.

За проектом ЖК житловий фонд поділяється за двома критеріями: за формою власності та функціональним призначенням.

За формою власності відповідно до проекту ЖК України житловий фонд поділяється на:

1) приватний житловий фонд, який належить на праві приватної власності (співвласності) юридичним чи фізичним особам;

2) державний житловий фонд, який складається з об'єктів житлового фонду, що належать державі, державним підприємствам, установам та організаціям на праві господарського відання або оперативного управління, підприємствам, установам та організаціям Автономної Республіки Крим;

3) комунальний житловий фонд, який належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ і міст.

У свою чергу, за функціональним призначенням житловий фонд поділяється на:

1) житловий фонд загального призначення, до якого належить житло всіх форм власності, що використовується громадянами на загальних підставах;

2) житловий фонд соціального призначення, до якого належить житло державного та комунального житлових фондів, що надається на певний строк органами державної влади, органами місцевого самоврядування громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту і не мають житла;

3) житловий фонд спеціального призначення, до якого належить житло всіх форм власності, що надаєть-

ся працівникам підприємств, установ та організацій на підставі відповідного договору, а також окремим категоріям громадян України.

Слід зазначити, що проект ЖК визначає в ст. 100 ще один вид житлового фонду – маневровий житловий фонд, хоч у загальному переліку видів він не наводиться, а входить до житлового фонду спеціального призначення [8]. Як бачимо, ці два різновиди житлових фондів співвідносяться як загальне до особливого, хоча в обох випадках використовується термін «житловий фонд».

З урахуванням викладеного вище можна дійти висновку про те, що в чинному законодавстві відсутня єдина класифікація видів жилого фонду, що спричинено як застарілістю ЖК УРСР, так і розрізненістю нормативних актів, що регулюють відповідні правовідносини. Тому можна виділити таку класифікацію видів житлового фонду. За формою власності: приватний, державний та комунальний жилий фонд, а за призначенням: житловий фонд загального призначення, житловий фонд соціального призначення, житловий фонд спеціального призначення. Дана класифікація на сьогодні є найбільш вдалою та такою, що відповідає чинному законодавству. На даний момент відповідна класифікація міститься в проекті Житлового Кодексу України, але на час написання даного матеріалу проект досі не затверджений. Можливо додаткове виділення підвидів житлового фонду буде викликано практикою, але дане питання потребує додаткової практичної апробації.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соболев О. В. Житлове право України / Науково-практичний посібник. – Харків: Еспада, 2001. – 318 с.

2. Седугин П. И. Жилищное право: учебник для вузов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство НОРМА (Издательская группа НОРМА-ИНФРА М), 2002. – 384 с.

3. Житловий кодекс України: науково-практичний коментар / За загальною редакцією Є. О. Харитоновна, Н. Ю. Голубевої. – Х: «Одіссей». – 2009. – 480 с.

4. Галантич М. К. Житлове право України: навч. посібник. – К.: Юрінком Інтер, 2007. – 528 с.

5. Крашенинников П. В. Жилищное право. – М.: Статут, 2000. – 198 с.

6. Жилищный кодекс Российской Федерации [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=131975>.

7. Галантич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. – К., 2006. – 512 с.

8. Проект Житлового кодексу України 05.11.2010. [Електронний ресурс] / Режим доступу: http://search.liga-zakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2009_09_04/JF1S30DB.html#.

The article analyzes the current, perspective and foreign laws regulating relations in the classification of housing, explores the criteria for classification of housing types, the problem of their classification.

В статті проводиться аналіз діючого, перспективного і зарубіжного законодавства, регулюючого отношения в сфері класифікації видів жилищного фонду, досліджуються критерії розділення жилищного фонду на види, проблеми їх класифікації.