

## ПРИПИНЕННЯ ПОДРУЖЖЯМ ПРАВА СПІЛЬНОЇ СУМІСНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

УДК 347.238.1

<https://doi.org/10.32849/2409-9201.2020.20.21>**Галянтич М. К.,***доктор юридичних наук, професор, заступник директора з наукової роботи НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України***Пижова О. В.,***молодший науковий співробітник відділу методології приватноправових досліджень НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України***Galyantich M., Pyzhova O. The termination of the spouse joint home ownership**

The article is devoted to the study of the grounds for termination of joint ownership of a housing owned by a man and a woman. The peculiarities of the transfer of the ownership right, the pre-emptive right to purchase a share in the right of a joint partial ownership of the spouse for a housing are considered. The possibility of dividing a housing between the spouses both voluntarily and judicially, the conditions for the allocation of a share and the procedure for using a common housing, if the separation of a share in a house (apartment) is impossible. Grounds for termination of the right for joint house ownership are classified according to the normative content in particular those specified by civil, family, housing legislation, their differences are proposed to be harmonized for the purpose of uniform application. It is noted that the division of a housing is possible only in the presence of technical expertise to allocate to each co-owner a separate living room with its own entrance. Separation of a self-contained housing must comply with the conditions stipulated by current state building codes. Proposed in Art. 362 of the Civil Code of Ukraine the pre-emptive right for purchasing a share in the right of joint ownership extends to the family members of a co-owner and is fixed in the rules of housing legislation but not in the rules of civil or family law of Ukraine. It is stated that Article 362 of the CC allows sale of a share in the right of joint partial ownership to any co-owner. However, the pre-emptive right of owner's family members to other persons must be fundamental and extended to cases of foreclosure in the right of joint home ownership. If it is not possible to separate a share of a house, it is proposed to give the court right according to a claim to establish the use of separate premises in such a house (apartment) with the obligation to keep a part of a dwelling and to make a payment for the use of partial living space including utilities.

**Keywords:** joint ownership, housing, housing division, owner family member.

*Статтю присвячено дослідженню підстав припинення права спільної власності на житло, що знаходиться у власності чоловіка та дружини. Розглянуто особливості переходу права власності, переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності подружжя на житло. Проаналізовано можливість поділу житла між подружжям як у добровільному, так і судовому порядку, умови виділення частки та порядок користування спільним житлом, якщо виділ частки у будинку (квартирі) є неможливий.*

**Ключові слова:** право спільної власності, житло, поділ житла, член сім'ї власника.

Норми, що регулюють відносини права спільної власності на житло, займають особливе місце в системі інституту права власності завдяки їх специфіці, яка полягає у встановленні правового режиму, який визначає не лише правомочності співвласників (володіння, користування та розпорядження), а й передбачає додаткові умови їх здійснення, умови набуття та припинення права спільної власності. Актуальність реалізації права спільної власності на житло подружжям зумовлена тим, що майнові правовідносини подружжя є складним комплексом взаємопов'язаних дій дружини та чоловіка щодо володіння, користування та розпорядження належним їм майном, а житло часто є єдиним найціннішим майновим об'єктом, що забезпечує природні особисті немайнові права людини. Спільна сумісна власність на житло потребує особливих довірчих відносин. Створювати такий різновид власності можуть особи, які перебувають у відносинах, яких об'єднують не лише спільні інтереси, а й спільне життя, родинні, подружні відносини. Як слушно зазначає І. В. Спасибо-Фатеева, сучасній людині може здатися незначними питання прав подружжя й інших членів сім'ї на житло, однак ці важливі питання є надзвичайно актуальними. Праці О. Б. Гриняка «Право спільної власності подружжя на житло за законодавством України» та Ю. О. Балюк «Право спільної власності фізичних осіб на житло» [1; 2] свідчать, що актуальність цього питання не знижується.

Нормативний порядок здійснення подружжям права власності щодо права спільної власності подружжя визначається ст. 60–74 СК України. Як зазначає З. В. Ромовська: «Нерозривність і взаємообумовленість прав і обов'язків учасників цивільних правовідносин продукує потребу сукупного підходу до аналізу змісту не лише на стадії їх виникнення, а й на стадії здійснення (реалізації). Тому термін «здійснення правовідносин» забезпечує можливість розгляду питання як системної єдності [3, с. 478]. Відповідно, у разі розпорядження житлом дружина або чоловік зобов'язані враховувати інтереси дітей, інших членів сім'ї, які мають право користування ним. За загальним правилом ч. 1 ст. 60 СК України, майно, набуте подружжям за час шлюбу, є спільним майном. Водночас в науковій літературі зазначається, що в СК України бажано було б розкрити зміст поняття «набуте майно», зокрема, шляхом перерахування конкретних правових підстав, що забезпечують виникнення у подружжя права спільної сумісної власності [4, с. 157]. Це безпосередньо стосується житла, режим якого може бути як у спільній сумісній, спільній частковій або у приватній власності одного із подружжя.

Українське законодавство від традиційної в історичному аспекті системи розподілу майнових прав подружжя, як зазначає О. С. Олійник, перейшло до системи спільної сумісної власності на майно, набуте під час перебування в шлюбі. Тоді як правовідносини власності подружжя в країнах Західної Європи розвивалися шляхом обмеження правомочностей подружжя, і, як наслідок, в багатьох країнах встановився режим часткової спільності майна подружжя в різних варіантах [5, с.7].

Головним принципом, закріпленим в сімейному законодавстві, є принцип рівності часток подружжя в праві на майно, до складу якого входить і житло. Проте суд при поділі майна може відступити від засади рівності за обставин, що мають істотне значення. Тому, якщо при вирішенні спору в судовому порядку, відступаючи від принципу рівності, суд має обов'язково вказати у своєму рішенні, які саме інтереси одного з подружжя або неповнолітніх дітей були для цього підставою. СК України передбачає дві можливі підстави для такого відступлення: а) наявність обставин, що мають істотне значення, зокрема, якщо один із подружжя не дбав про матеріальне забезпечення сім'ї, приховав, знищив чи пошкодив спільне майно, витрачав його на шкоду інтересам сім'ї (ч. 2 ст. 70 СК України); б) наявність дитини (дітей), а також непрацездатних повнолітніх сина, дочки, за умови, що розмір аліментів, які вони одержують, недостатній для забезпечення їхнього фізичного, духовного розвитку та лікування (ч. 3 ст. 70 СК України) [6, с.101–102]. З цього правила існує виняток, передбачений ч. 6 ст. 57 СК, якщо шлюб не розірвано, але дружина та чоловік проживають окремо у зв'язку з фактичним припиненням шлюбних відносин, то майно, набуте сторонами за цей період, може бути за рішенням суду визнано роздільним, це пов'язано з тим, що для сімейних відносин важливе значення має не лише зареєстрований шлюб. Як зазначає І. В. Жилінкова, якщо цього немає і сторони фактично не складають однієї сім'ї, то на такі відносини не може поширюватися режим спільності майна подружжя [7, с.116]

Майнові відносини подружжя регулюються нормами сімейного та цивільного права України, а також договорами, які подружжя укладає між собою. Статті 63–69 СК України, перш за все, регулюють відносини, які складаються між подружжям стосовно майна, що належить їм на праві спільної сумісної власності, визначаючи порядок володіння, користування та розпорядження таким майном. Між подружжям можуть виникати різноманітні види зобов'язальних правовідносин, які можуть виникати за укладення подружжям шлюбного договору, інших договорів між собою тощо.

Як зазначає І. В. Жилінкова, за загальним правилом, один з подружжя (не власник житла) набуває право користування жилим приміщенням, яке належить іншому з подружжя, якщо він вселився і проживає з ним. В шлюбному договорі сторони можуть домовитись про порядок користування житлом, а також про звільнення житлового приміщення тим з подружжя, хто вселився в нього, в разі розірвання шлюбу [8, с. 340]. Предметом такого договору може бути домовленість про проживання в жилому приміщенні, яке належить одному з подружжя, їхніх родичів (ст. 98 СК України).

Важливим правом власника і члена його сім'ї є право вирішувати питання про вселення у встановленому порядку інших осіб як членів сім'ї в займане ними жила приміщення. Здійснення права вселення породжує юридичні наслідки за наявності певних умов. Йдеться про вселення за згодою власника жилого приміщення в якості члена його сім'ї для постійного проживання. З метою чіткого правового регулювання житлових відносин має бути вирішене питання про розмежування прав членів сім'ї власника жилого приміщення і тимчасових мешканців, межу між якими, як свідчить практика, провести буває важко, тому що в цих двох категорій осіб, які користуються жилою площею, багато спільних ознак. На нашу думку, питання про право на самостійне користування повинне вирішуватися із позицій ст. 64 ЖК України. Відповідно до ст. 405 ЦК України члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим помешканням відповідно до закону. Жила площа, яку вони мають право займати, визначається його власником. Член сім'ї власника помешкання втрачає право на користування ним у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником або

законом. Згідно з ч. 4 ст. 156 ЖК України припинення сімейних відносин з власником будинку (квартири) не позбавляє колишніх членів його сім'ї права користування займаним помешканням. Отже, складається ситуація, коли помешкання перебуває у спільній власності, а право користування ним мають ще й інші особи – колишні члени сім'ї власника, які створюють обтяження для власника (співвласників).

Припинення права спільної сумісної власності на житло можливе на договірних засадах без розірвання шлюбу. Відповідно до ст. 69 СК України дружина і чоловік мають право на укладення договору про поділ житлового будинку, квартири, що належить їм на праві спільної сумісної власності.

Сторони можуть поділити житло між собою з урахуванням їх вартості і частки кожного, визначеної законом чи договором. У ч. 1 ст. 70 СК України закріплено принцип, згідно з яким у разі поділу майна, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, частки майна дружини та чоловіка є рівними. При укладенні договору про поділ спільного майна подружжя може відійти від згаданого принципу. О. В. Дзера вважає, що все ж таки у СК України мають бути передбачені норми, які містили б гарантію одержання одним з подружжя певної мінімальної частки у майні, що набувається за час шлюбу [9, с. 56–58].

На практиці також може виникнути ситуація, коли подружжя визначило реальні частки у спільному житлі. Сторони можуть передати майно у натурі одному з подружжя з покладанням на нього обов'язку компенсувати іншому його частку грошима. При цьому подружжя може поділити житловий будинок, квартиру у натурі тільки за можливості його здійснення без шкоди для його господарського призначення.

У ч. 2 ст. 64 СК України закріплено договір про відчуження одним з подружжя на користь іншого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності подружжя без виділу цієї частки. Відповідно до ч. 2 ст. 64 СК України подружжя (особи, шлюб між якими розірвано) мають право добровільно визначити частки кожного з них, укласти договір щодо розпорядження часткою у майні, що є об'єктом права спільної сумісної власності, або договір про визначення порядку користування житловим будинком, квартирою (ст. 66, 67 СК України)

С. Я. Фурса пропонує розглядати договір, передбачений ч. 2 ст. 64 СК, як виняток із загальних правил цивільно-правового регулювання договорів з приводу відчуження об'єктів права спільної сумісної власності, оскільки в результаті такого відчуження право спільної сумісної власності подружжя припиняється і виникає право роздільної приватної власності того з них, на користь якого укладено договір про відчуження частки у праві спільної сумісної власності подружжя [10, с. 208–209].

Реалізувати своє право на добровільний поділ житла подружжя можна шляхом укладення самостійного договору або включення відповідних положень до структури шлюбного договору як його окремих умов, що не буде суперечити ст. 92–101 СК України. Поділ майна подружжя може бути вчинений добровільно за відсутності спору. У такому випадку чоловік та дружина укладають між собою договір про поділ спільного майна, що має бути нотаріально посвідчений. Якщо ж згоди з цього питання між подружжям не досягнуто, такий спір вирішується в судовому порядку.

Необхідність поділу спільного житла подружжя постає, у першу чергу, в зв'язку з розірванням шлюбу, хоча потреба поділу спільного житла може виникнути у період шлюбу. Відповідно до ч. 2 ст. 73 СК України поділ спільного майна у період шлюбу може відбуватися у разі звернення кредитором стягнення на спільну сумісну власність за заборгованістю одного з подружжя, якщо судом було встановлено, що договір було укладено в інтересах сім'ї, і те, що було одержане за договором, використано на її потреби [1, с. 198].

Як слушно зазначав В. П. Маслов, поділ спільного майна подружжя – це один із способів припинення права спільної власності подружжя на вимогу одного або двох з подружжя, при цьому спільне майно розподіляється між подружжям, в результаті чого спільна власність припиняється і кожен з подружжя стає власником частки, яка виділяється [11, с. 191].

Обґрунтованою видається точка зору І. В. Жилінкової, згідно з якою у вказаній ситуації припиняє діяти законний режим спільності майна і на його місці виникає договірний режим роздільності майна [12, с. 127]. Володіння, користування та розпорядження відбуваються у порядку, передбаченому сімейним законодавством щодо майна, яке перебуває в особистій приватній власності одного з подружжя (ст. 57–59 СК України). Відповідно до цих положень один з подружжя здійснює свої правомочності власника, а інший – зобов'язаний не чинити йому перешкод у цьому.

Поділ спільного майна є договором, спрямованим на припинення режиму спільності подружнього майна і встановлення права приватної власності кожного з подружжя стосовно визначеного договором майна. Цілком поділяємо позицію І. В. Жилінкової, яка зазначає, що не може бути досягнуто угоди між подружжям, відповідно до якої житловий будинок передавався у приватну власність одного з них, а іншому – компенсувалася вартість його частки, що фактично позбавляє права власності на житловий будинок [13, с. 77]. Проте це не стосується випадку, як зазначає О. В. Дзера,

що кожен з подружжя має право взагалі відмовитись на користь іншого від усього належного йому майна, оформивши це відповідним чином [14, с. 228].

Отже, за загальним правилом, право подружжя (як будь-яких інших учасників спільної власності) на розпорядження своєю часткою у спільній сумісній власності виникає тільки у разі її поділу (виділення). Договір про відчуження одним з подружжя на користь іншого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності подружжя без виділу цієї частки може розглядатися як виняток із загальних правил цивільно-правового регулювання відносин з приводу відчуження об'єктів права спільної сумісної власності.

У ч. 2 ст. 69 СК України міститься вказівка на договір про виділ нерухомого майна дружині, чоловікові зі складу усього майна подружжя. Однак Т. О. Ариванюк застерігає: «наведена норма є необхідною, але могла б набути більшої завершеності, коли б в ній було застереження про встановлюваний договором правовий режим поділеного (виділеного) майна, а саме, що воно належить кожному з них на праві приватної власності або на праві спільної часткової власності. При поділі подружжям спільного майна може виникнути питання про межі їх свободи у визначенні розміру часток у цьому майні та порядку проведення поділу» [15, с.14].

У чинному законодавстві України необхідно визначитися із співвідношенням виділу майна подружжя і його поділу. Результатом поділу майна, що знаходиться у спільній власності подружжя, є її припинення, у разі здійснення виділу право спільної сумісної власності також припиняється щодо того подружжя, який виділив у натурі частку з майна. Вважаємо, що виділ частки одного з подружжя, як учасника спільної сумісної власності, завжди тотожний поділу спільного майна, оскільки учасників тільки двоє, тому виділ і поділ майна подружжя можна вважати рівнозначними поняттями. В юридичній літературі також зазначається, що спільна сумісна власність характеризується неможливістю заміни суб'єктів спільної власності. Якщо при частковій власності учасник може продати свою частку і сторонній особі, яка заступає на його місце, то у сумісній власності це неможливо. Як зазначає Є. О. Суханов, майно, яке припадає на реальну частку власника, що виділяється, можна взяти із собою або залишити іншому співвласнику, але не можна передати третій особі, яка вступає на місце особи, яка йде, бо такий вступ у звичному цивільно-правовому порядку заборонено [16, с. 175–176].

Подружжя може укласти між собою всі дозволені майнові правочини, у тому числі, стосовно повного або часткового поділу майна, яке знаходиться у спільній власності, як зазначає Ю. О. Балук [2, с. 267]. Під частковим поділом слід вважати випадки, коли поділ відбувається саме тоді, коли частина житлового будинку, квартири переходить із спільної сумісної власності подружжя у приватну власність одного з них. Наприклад, квартира, що виділяється із спільного майна, якщо вона подільна, то можуть бути поділені кімнати між чоловіком і дружиною. Якщо вона технічно не подільна, наприклад однокімнатна квартира, то може бути, за згодою, продана і кошти від її реалізації поділені між чоловіком і дружиною.

До договорів подружжя, направлених на припинення права спільної сумісної власності на житло, слід віднести і договір про визначення часток у спільній сумісній власності подружжя. С. Я. Фурса вважає можливим укладення договору поділу майна, результатом якого буде не реальний розподіл спільного майна подружжя, а визначення часток у праві на нього [10, с. 214]. Свого часу, питання щодо встановлення порядку користування житлом у разі неможливості його поділу в зв'язку з неподільним характером вирішувалося виключно судами. Головним об'єктом спорів подружжя є житло, у суді має бути вирішене питання про можливість або неможливість його поділу в натурі. У зв'язку з цим В. П. Маслов зазначав, що при вирішенні спору про поділ житлового будинку велике значення мають його технічні особливості. Якщо поділ будинку буде неможливим, суд повинен обговорити питання про можливість залишити будинок в спільній частковій власності подружжя і визначити порядок користування конкретними житловими приміщеннями у цьому будинку [11, с.141–142].

Таким чином, робимо висновки.

1. Підстави припинення права спільної власності на житло слід виділяти ті, які мають бути узгоджені за нормативним наповненням (в цивільному, сімейному, житловому законодавстві).

2. Залежно від житлового об'єкту (квартири, житлового будинку, кімнати у квартирі) мають бути встановлені особливості залежно від того, до кого переходить право власності (одному із подружжя, лишається в спільній власності). У випадках переважної купівлі житла мають бути встановлені обмеження права розпорядження житлом, що виявляються у наданні встановленим законом особам права переважної купівлі житла. Зокрема, це зумовлюється охороною майнових прав співвласника житла. У разі продажу частки у праві спільної власності на житло переважне право на її купівлю необхідно надавати члену сім'ї співвласника, який проживає в цьому житлі і не має іншого житла, а у разі його відмови від його придбання це право можуть реалізувати інші співвласники. Стаття 362 ЦК України надає можливість продажу частки у праві спільної часткової власності будь якому співвласнику. Переважне право членів сім'ї власника перед іншими особами має бути поширено і на випадки звернення стягнення на частку у праві спільної часткової власності на житло. На практиці часто

виникають випадки коли до членів родини вселяються чужі люди з метою створення неможливих моральних проблем спільного проживання. Адже членам родини важливо, з якими особами вони будуть постійно проживати в одній квартирі.

3. Зазначене в ст. 362 ЦК України переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності для членів сім'ї продавця-співвласника передбачає, що визнання членом сім'ї має визначатися нормами житлового законодавства, а не нормами сімейного законодавства України. З урахуванням визначення поняття «член сім'ї» має бути підтриманим положення ч. 2 ст. 64 ЖК УРСР, яким до членів сім'ї віднесені дружина наймача (власника), їхні діти, батьки та інші особи, якщо вони постійно проживають разом із власником жилого приміщення і ведуть із ним спільне господарство. Права члена сім'ї має також і особа, яка перестала бути членом сім'ї власника, але продовжує проживати в займаному ним жилу приміщенні. Членів сім'ї слід відмежовувати від категорії тимчасових мешканців, які хоч і користуються жилою площею, проте з позицій сімейно-правових відносин не належать до сім'ї. Установлення в законодавчому порядку певних строків спільного проживання як необхідного критерію для визнання громадянина членом сім'ї власника житла вирішило б проблему відмежування тимчасових мешканців від членів сім'ї власника і виключило б можливість виникнення спорів із зазначених мотивів.

4. Поділ житла можливий як у добровільному, так і судовому порядку, при цьому необхідна технічна можливість виділити кожному співвласнику відокремлене приміщення з власним входом, поділ на самостійні об'єкти нерухомого майна повинен відповідати умовам, що передбачені чинними державними будівельними нормами. За відсутності будь-якої з цих умов, поділ суперечитиме вимогам Закону, а отже, є неможливим як у добровільному, так і судовому порядку. Звернення стягнення на частку може відбуватись як за результатами вирішення судом спору по суті, так і на стадії виконання судового рішення за результатами розгляду судом подання державного виконавця про визначення частки майна боржника у майні. Аналізуючи норми законодавства, які регулюють поділ спільного майна, слід зазначити, що відповідно до ЦК України поділ майна може бути проведений лише за згодою всіх співвласників, однак на практиці суди вирішують ці спори по-іншому. При цьому приміщення загального користування залишаються у спільній частковій власності. Зважаючи на практичну необхідність захисту інтересів співвласників, необхідно внести зміни саме до ст. 367 ЦК, закріпивши можливість поділу спільного майна в судовому порядку, а також можливість встановлення права спільної часткової власності на приміщення загального користування.

5. Якщо виділ частки у будинку неможливий, суд вправі за заявленим про це позовом встановити порядок користування відособленими приміщеннями у такому будинку. У процесі користування спільним майном порядок його утримання має встановлюватися подружжям за їх взаємною згодою, вони спільно виконують обов'язки співвласників по його утриманню.

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:**

1. Гриняк О. Б. Право спільної власності подружжя на житло за законодавством України: монографія. К.: НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2017. 220 с.
2. Балюк Ю. О. Право спільної власності фізичних осіб на житло: монографія. Чернівці: Кондратьєв А. В., 2018. 334 с.
3. Ромовська З. В. Українське цивільне право. Загальна частина: академічний курс: підручник. 3-тє вид., допов. К.: «ВД «Дакор», 2013. С. 478.
4. Сімейне право України: підручник /Т. В. Боднар, В. С. Гопанчук, О. В. Дзера [та ін.]; за заг. ред. Т. В. Боднар та О. В. Дзери. К.: Юрінком Інтер, 2016. С.157.
5. Олійник О. С. Майнові відносини подружжя: порівняльно-правовий аспект. Юриспруденція: теорія і практика: науково-практичний журнал. Центр правових досліджень С. Фурси. Київ. 2009. № 5 (55). С. 7.
6. Жилінкова І. В. Деякі проблеми застосування норм Сімейного кодексу України в судовій практиці. Університетські наукові записки, 2006, № 3–4 (19–20), С. 101–102.
7. Жилінкова І. В. Глава 6. Майнові правовідносини подружжя. Сімейне право України: підручник / Л. М. Баранова, В. І. Борисова, І. В. Жилінкова та ін.; за заг. ред. В. І. Борисової та І. В. Жилінкової. 2-е вид., перероб. і допов. К.: Юрінком Інтер, 2009. 288 с. С.116.
8. Жилінкова І. В. Правовий режим майна, набутого спільною працею членів сім'ї // Вісник університету внутрішніх справ. 1999. № 9. С. 338–342.
9. Дзера О. В Деякі проблеми врегулювання відносин власності між подружжям в новому СК України // Юридична Україна. 2003. № 1. С. 56–58.
10. Сімейний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. С. Я. Фурси. К.: Видавець Фурса С.Я.: КНТ, 2008. С. 208–209.
11. Маслов В. Ф. Защита жилищных прав граждан. Изд. Харьковского университета. Харьков, 1970 . С.141.

12. Жилинкова И. В. Брачный контракт (договор). Харьков, 2001. 127 с.
13. Жилинкова И. В. Правовой режим имущества членов семьи. Х.: Ксилон, 2000. С. 77.
14. Дзера О. В. Развитие права собственности граждан в Украине. К.: Вентури, 1996. С. 228.
15. Ариванюк Т. О. Правове регулювання відносин власності між подружжям: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Київ, 2002. С.14.
16. Суханов Е. А. Лекции о праве собственности. М., 1991. С.175–176.

## ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ, ОЗНАК ТА ВИДІВ ЖИТЛА

УДК 347.254

<https://doi.org/10.32849/2409-9201.2020.20.22>

**Погрібна О. В.,**

*аспірант відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

### **Pogribna O. To the problem of definition, characteristics and types of dwelling**

Housing is essential for the existence of a human as a social and biological being.

At various stages of the development of law in Ukraine, the scientific interest in this legal category was subsided, then was updated again, depending on the state of development of the state, society and economy.

Judicial statistics proves that housing disputes, as well as disputes concerning the protection of property rights for ownership and use of housing occupy a specific place among the court cases pending before the General Courts, starting from first instance to cassation.

Unfortunately, the ambiguity of the jurisprudence, the imperfection of the mechanism of legal regulation of housing-related legal relations lead to the great urgency of the problems of definition of the concept, sign, housing at the present stage of development of Ukrainian law, which leads to further scientific exploration in this direction.

In the science of civil law, the definition of the concept of housing refers to the problematic issues that have not found their unambiguous solution.

We offer otiliti Such a sign of habitation, it must be: the object of the material world, which is not the object of the virtual world; a capital type of building; designed for permanent or temporary residence of individuals; the construction, which was carried out in accordance to the project approved by the resolution of the Cabinet of Ministers and completed; located on a legally designated area; it must be commissioned; it meets sanitary and technical standards, which have a certain costs (market, balance, residual, inventory, and other cost).

Thus, the definition characterizing a sign gives the opportunity to suggest next definition for scientific and practical use: the concept of housing, which is an object of the material world, structure, premises or its parts, suitable or adapted for its use for the temporary or permanent residence of an individual, as the same individual or family or at the same time different persons.

The concept and attribute of a dwelling provides the basis for its ego classification according to certain division criteria. So, housing may be classified according to types:

- from the characteristics of the objects of the material world - a dwelling house (Article 380 of the Civil Code of Ukraine), an apartment (Article 382 of the Civil Code of Ukraine), a residence (Article 381 of the Civil Code of Ukraine), an apartment of the common settlement, hotel rooms, country houses and garden houses, unfinished construction projects that are suitable for living; a separate part of a dwelling house that is jointly owned by persons, if the stench is determined by the order of separate use of its parts; the cheapest option, other objects that meet the characteristics of the housing in terms of their characteristics;

- from the purpose of use - permanent or temporary residence; year-round or seasonal accommodation.

We determine that the fundamental importance is the classification of housing as an object of the material world.

The main condition of each classification is to avoid duplication and unnecessary repetition, which excludes the concept of one order.

From the DEVELOPMENT of the economy, society and humanity, in general, the characteristics and definitions of housing may change, but as long as properties of a human body remain unchanged, certain requirements for housing will be met by the same criteria.

The concept and attribute of housing provides the basis for the ego classification according to certain criteria for their division, which must obey certain laws of logic, which have to be exhaustive and general, based on the issues of commercial trade in common criteria.

**Keywords:** dwelling, dwelling concept, dwelling characteristics, types of dwelling.