

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.

У статті розглянуто актуальні питання щодо визначення поняття, ознак, видів житла у цивільному праві. Запропоновано власне визначення житла, класифікація видів житла та характерні його ознаки.

Ключові слова: житло, поняття житла, ознаки житла, види житла, захист прав.

Житло є необхідною умовою існування людини як соціальної та біологічної істоти. На різних етапах розвитку права в Україні науковий інтерес до цієї правової категорії то вщухає, то знов актуалізується залежно від стану розвитку держави, суспільства та економіки.

У критичні періоди розвитку, особливо у періоди гострого дефіциту житла, проблеми, пов'язані з правовим регулюванням житлових відносин, також набували особливої гостроти та актуальності. Сьогоднішній етап розвитку української держави відзначається тим, що житло стало повноцінним об'єктом цивільних прав, увійшло до обороту, відбулася лібералізація на ринку зведення нового житла. Це, з одного боку, надало можливість частково задовольнити попит громадян України у новому житлі, з іншого – оборотоздатність житла призвела до виникнення чисельних спорів між особами з приводу нього, з приводу набуття прав на новостворене житло, припинення стосовно нього цивільних прав, зокрема й прав членів сім'ї власників житла тощо.

Судова статистика доводить, що житлові спори, а також спори з приводу захисту прав власності, прав на володіння та користування житлом займають питому вагу серед судових справ, що перебувають на розгляді судів загальної юрисдикції, починаючи від першої й до касаційної інстанцій.

На жаль, неоднозначність судової практики, недосконалість механізму правового регулювання пов'язаних з житлом правових відносин призводять до надзвичайної актуальності проблем визначення поняття, ознак, видів житла на сучасному етапі розвитку українського права, що й зумовлює подальші наукові розвідки у цьому напрямі.

Вагомий внесок у дослідження проблем, пов'язаних з житлом, зробили такі українські вчені, як: І. А. Бірюков, В. І. Борисова, М. К. Галянтич, М. О. Голодний, В. С. Гопанчук, А. Б. Гриняк, О. В. Дзера, П. Н. Дятлов, І. В. Жилінкова, Ю. О. Заїка, В. А. Золотарь, Г. І. Коваленко, Н. С. Кузнєцова, І. М. Кучеренко, В. В. Луць, Р. А. Майданик, В. П. Маслов, Є. О. Мічурін, Л. Г. Лічман, Н. О. Саніахметова, Г. С. Сиволобова, М. М. Сібільов, С. О. Сліпченко, О. В. Соболев, І. В. Спасибо-Фатєєва, А. М. Фельдман, Є. О. Харитонов та інші.

Поняття і характеристики житла, що використовується, змінюються в історичному аспекті, що впливає на його розмір, обладнання та інші властивості.

Розмір і характеристика житла визначається з урахуванням економічного критерію, культури та традицій, кліматичних та демографічних умов (на Аравійському півострові деякі народності проживають у печерах, що обумовлено кліматичними та історичними особливостями; житлова площа квартири у Японії, з огляду на щільність населення, відрізняється від звичних в Україні та може становити лише 6–15 м²).

З розвитком економіки, суспільства та людства в цілому характеристики й визначення житла можуть змінюватись. Але допоки будуть незмінні властивості людського тіла, будуть висуватись певні вимоги до житла.

В науці цивільного права визначення поняття житла належить до проблемних питань, що не знайшли свого однозначного вирішення.

Законодавець сформулював поняття житла у ст. 379 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), під яким розуміється житловий будинок, квартира, інше житлове приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них.

У ч. 5 п. 22 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про злочини проти власності» від 6 листопада 2009 року № 10 наведено таке поняття житла: приміщення, призначене для постійного або тимчасового проживання людей (будинок, квартира, дача, номер у готелі тощо). До житла прирівнюються також ті його частини, в яких може зберігатися майно (балкон, веранда, комора тощо), за винятком господарських приміщень, не пов'язаних безпосередньо з житлом (гараж, сарай тощо) [1].

У такому контексті П. 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 іншими об'єктами житлового фонду (ліфт та ліфтове господарство, інше інженерне обладнання) [2].

В юридичній літературі також висловлена думка, що під житлом необхідно розуміти палату у санаторії, будинок відпочинку й інше приміщення, призначене (тимчасово чи постійно) для проживання в ньому людей. Вчені, які поділяють таку позицію, вважають каюту на кораблі, намет також такими об'єктами матеріального світу, які включаються до поняття «житло» [3].

Є. О. Мічурін вважає, що житлом є 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 [4].

Існує думка про необхідність виділення такої ознаки житла, як внесення щодо нього відповідних відомостей до державного реєстру прав. Так, О. В. Воронова на підставі виділених ознак житла та його видів надає таке визначення поняття житла: «Це квартири та житлові будинки без поділу на квартири, які призначені та придатні для постійного проживання в них і внесені, як такі, до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень» [5]. Таку саму думку поділяють В. Скрипник, І. Бандурка, О. Воронова, пропонуючи ввести до наукового обігу категорію «публічні речі» для того, щоб «підкреслити їх двояке правове становище, особливий порядок їх набуття, обліку, використання чи поводження з ними» [6–8].

М. Скаржинський 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, яке становить поняття «житло» в широкому розумінні; під поняттям житла в цивільному праві він розуміє визнану законом нерухомість, призначену та придатну для постійного проживання особливу складну річ у вигляді житлового приміщення (кімната) або єдиного інженерно-будівельного комплексу (квартира, будинок, садиба) обладнаних житлових і підсобних приміщень, прийнятих в експлуатацію приймальною комісією після будівництва чи реконструкції, зареєстрованих в органах реєстрації як відповідний вид житла, що мають окремий вихід і спільне призначення – задоволення потреби в житлі окремої фізичної особи чи їх об'єднань (сім'ї тощо) [9].

І. Шумак та Ж. Копилова у визначенні поняття житла роблять наголос на належності житла на праві приватної власності [10, 11]. Ж. Копилова визначає житло як «житловий будинок, квартира, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них» [11].

Вочевидь, необхідно визнати неприйнятним такий підхід визначення поняття житла, коли визначення цієї правової категорії відбувається шляхом перелічення його видів. Вразливість такого варіанта визначення поняття певної правової категорії матиме певні вади, оскільки у разі появи нових видів житла виникатиме необхідність зміни визначення житла.

Право на наукове застосування має таке визначення житла, яке б містило його характеризуючі ознаки, яким має задовольняти кожний об'єкт, що може бути визнаний житлом. Лише в такому випадку надане визначення буде достатньо абстрактним та придатним для довгострокового наукового та практичного застосування.

У науці запропоновано характеризувати житло низкою загальних і спеціальних ознак, які надають можливість виділити житло серед нерухомого майна.

Загальні (обов'язкові) ознаки житла – це ознаки, що мають юридичне значення, характерні для будь-якого житлового приміщення, які визначають придатність та пристосованість житла для проживання в ньому людини.

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 завершено; розташований на законно відведений 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 [12]. Придатність приміщення для постійного проживання не виключає можливості тимчасового проживання в ньому.

Специфічні ознаки житла – це сукупність юридичних і якісних ознак, які характеризують тільки безпосереднє житлове приміщення. До цих ознак, які мають юридичне значення, можна віднести: вид приміщення (квартира, житловий будинок, кімната та ін.), належність до відповідного житлового фонду [12].

Якісні ознаки визначає безпосередньо якісний стан житлового приміщення, яке характеризується довговічністю, корисністю, різновидністю, унікальністю, стаціонарністю тощо. Ці ознаки можуть впливати на попит, вартість житла, а також впливати на життєвий рівень громадян, які живуть або придбавають його [12].

Характеристика житла визначається характеристиками самої людини як соціальної і біологічної істоти, задовольняючи мінімальні потреби в домівці, оскільки кожна людина через притаманні їй властивості потребує певного постійного або періодичного місця проживання.

Виходячи із наведеного, пропонуємо виділити такі ознаки житла: об'єкт матеріального світу, що не належить до об'єктів віртуального світу; є будівлею капітального типу; призначене для постійного або тимчасового проживання фізичних осіб; будівництво проводилось за відповідним затвердженим проектом і завершено; розташоване на законно відведений ділянці; прийняте в експлуатацію; відповідає санітарним, технічним нормам; має певну вартість (ринкову, балансову, остаточну, інвентаризаційну).

Таким чином, визначення характеризуючих ознак дає можливість запропонувати для наукового та практичного використання таке визначення поняття «житло», яким є об'єкт матеріального світу, споруда, приміщення або його частина, придатні або пристосовані для його використання з метою тимчасового або постійного проживання фізичної особи, як однієї особи, так і сім'ї або одночасно різними особами.

Визначення поняття та ознак житла надає підґрунтя для його класифікації за певними критеріями поділу. Так, житло можливо класифікувати на види залежно:

– від характеристик об'єктів матеріального світу – житловий будинок (ст. 380 ЦК України), квартира (ст. 382 ЦК України), садиба (ст. 381 ЦК України), квартира спільного заселення, кімнати у готелі, дачні і садові будинки, об'єкти незавершеного будівництва, придатні для проживання за ступенем готовності; відокремлена частина житлового будинку, що перебуває у спільній власності осіб, якщо вони визначили порядок роздільного користування його частинами; апартаменти, інші об'єкти, які за своїми характеристиками відповідають наведеним ознакам житла;

– від призначення користування – для постійного чи тимчасового проживання; цілорічного або сезонного проживання.

Визначаємо, що основне значення має класифікація житла як об'єкта матеріального світу. Головна умова кожної класифікації – уникнення дублювання і зайвих повторів, які б виключали поняття одного порядку. Перелік об'єктів житла має невичерпний характер, не можна виключити, що з'являться нові об'єкти житла.

Відповідно до ст. 4 Житлового кодексу України жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях утворюють житловий фонд [2].

В юридичній літературі пропонуються різні підходи до визначення видів житлових фондів. Так, Ю. Толстой пропонує класифікувати житлові приміщення не за формами власності, а залежно від підстав їх надання: 1) житло, що надається за договором соціального найму; 2) житлові приміщення, що надаються за договором комерційного найму; 3) житлові приміщення у будинках житлово-будівельних та житлових кооперативах; 4) житло, що перебуває у власності громадян; 5) службові і спеціалізовані житлові приміщення; 6) житлові приміщення, що надаються для користування громадянам за інших підстав [13].

П. Седугін вважає, що необхідно також брати до уваги призначення житлових приміщень. Залежно від цього він виокремлює житловий фонд соціального використання (житлові приміщення, що надаються громадянам для проживання в режимі соціального використання) і житловий фонд, що використовується на комерційних засадах (для використання за договором найму жилого приміщення з метою отримання прибутку) [14].

П. Крашенінников пропонує виходити при класифікації житлових фондів із двох ознак: 1) належність до форми власності (за цією ознакою житловий фонд поділяється на: а) приватний житловий фонд, до якого належить громадський житловий фонд і житловий фонд житлових і житлово-будівельних кооперативів; б) державний житловий фонд; в) муніципальний житловий фонд); 2) залежно від використання за цією ознакою він поділяється на чотири групи: соціальний, індивідуальний, комерційний і спеціалізований [15].

Безумовно, категорії видів житла та видів житлового фонду є відмінними, мають різне призначення та мету, проте висвітлюють проблематику житла з різних аспектів вивчення. Ризикнемо передбачити, що наведена класифікація втрачатиме своє практичне призначення з розвитком вільної непланової економіки. Проте до моменту завершення приватизаційних процесів цей поділ має істотне значення для права.

Таким чином, необхідно визнати неприйнятним такий підхід визначення поняття житла, коли визначення цієї правової категорії відбувається шляхом перелічення його видів. Право на наукове застосування має таке визначення житла, яке б містило його характеризуючі ознаки, яким має відповідати кожний об'єкт, що може бути визнаний житлом. Лише в такому випадку надане визначення буде достатньо абстрактним та придатним для довгострокового наукового та практичного застосування.

Характеристика житла визначається характеристиками самої людини як соціальної і біологічної істоти, задовольняючи мінімальні потреби в домівці, оскільки кожна людина через притаманні їй властивості потребує певного постійного або періодичного місця проживання.

Визнано за обґрунтоване виділити такі ознаки житла. Це має бути: об'єктом матеріального світу, що не належить до об'єктів віртуального світу; є будівлею капітального типу; призначена для постійного або тимчасового проживання фізичних осіб; будівництво якої проводилось за відповідним затвердженим проектом і завершено; розташована на законно відведеній ділянці; прийнята в експлуатацію; відповідає санітарним, технічним нормам; яка має певну вартість (ринкову, балансову, остаточну, інвентаризаційну).

Перелік характеризуючих ознак надає можливість запропонувати для наукового та практичного використання таке визначення поняття «житло», яким є об'єкт матеріального світу, споруда, приміщення

або його частина, придатні або пристосовані для його використання з метою тимчасового або постійного проживання фізичної особи, як однієї особи, так і сім'ї або одночасно різними особами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Про судову практику у справах про злочини проти власності: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. № 10. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0010700-09> (дата звернення: 19.06.2019).
2. Седугин П. И. Жилищное право: учеб. для вузов. М., 2000. 384 с.
3. Ільченко С. Визначення поняття житла // Підприємництво, господарство і право. 2002. № 6. С. 57–69.
4. Мічурін Є. О. Житлове право України / Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соболев О. В. Харків: «Еспада», 2003. 344 с.
5. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К., 2005.
6. Бандурка І. В. Приватизація державного житлового фонду – основа функціонування ринкових відносин в Україні: наук.-практ. посіб. Х., 1998. 60 с.
7. Скрипник В. Л. Захист права власності при примусовому припиненні права власності: монографія. Кременчук: Вид. Щербатих О.В., 2018. 200 с.
8. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К., 2005.
9. Скаржинський М. В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Київ, 2006. 21 с.
10. Шумак І. О. Громадянські права і свободи людини за Конституцією України: дис. ... канд. юрид. наук. К., 2000.
11. Копилова Ж. В. Житло як родове поняття одноквартирного житлового будинку громадян України // Актуальні проблеми держави і права. 2011. Вип. 59. С. 306–313.
12. Аврамова О. Поняття житла і його правове значення // Підприємництво, господарство і право. 2000. № 6. С. 37–41.
13. Толстой Ю. К. Гражданское право: учебник. 3-е изд. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. Т. 2. М., 2001.
14. Седугин П. И. Жилищное право: учебник. 2-е изд. М., 2000. 384 с.
15. Крашенинников П. В. Жилищное право. М., 2000.