

УДК 347.23.1

**Володимир Скрипник,**  
канд. юрид. наук, доцент,  
завідувач кафедри галузевих юридичних наук  
Кременчуцького національного університету  
імені Михайла Остроградського

## ЖИТЛО ЯК ОСОБЛИВИЙ ОБ'ЄКТ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ

*Стаття присвячена з'ясуванню поняття «жиле приміщення», визначенню особливостей його правового режиму. Установлено, що житло як об'єкт цивільного права має спеціальний правовий статус. Запропоновано систематизувати правові норми, які містяться в окремих галузях законодавства, в окрему главу Цивільного кодексу України в розділі «Об'єкти цивільних прав».*

**Ключові слова:** об'єкти цивільних прав, майно, житло, правовий режим.

**Постановка проблеми.** Одне з конституційних прав громадян України – право на житло – є складовою частиною права на достатній життєвий рівень (ст. 48 Конституції України). Житло є підґрунтям благополуччя громадян і використовується для особистого споживання й задоволення інших потреб унаслідок укладення відповідних правочинів. Охорона та захист прав і свобод громадян є одним із пріоритетних напрямів діяльності держави.

Необхідність удосконалення законодавства, яке регулює правовий режим житла, умови й порядок його обороту, практику застосування, створення оптимальної моделі захисту як приватних, так і публічних інтересів, є науковою проблемою, що потребує ретельного вивчення й аналізу.

Проблемам правового регулювання жилих приміщень присвячена низка праць сучасних вітчизняних учених: М.К. Галянтича, О.В. Дзери, Ю.О. Заїки, Н.С. Кузнецової, І.М. Кучеренко, Р.А. Майданика, Є.О. Мічуріна, С.О. Сліпченка, І.В. Спасиво-Фатєєвої, Є.О. Харитоновна, Р.Б. Шишки, Ю.О. Балюк, М.В. Бернацького, І.А. Бірюкова, М.В. Скаржинського, О.В. Соболева та ін.

Проте в більшості наукових праць ця багатоаспектна проблематика проаналізована дотично. Значне коло питань правового регулювання правовідносин із житлом належно не вирішено в нормотворчій практиці та не висвітлено в теоретичних дослідженнях.

Учений М.К. Галянтич слушно зазначає, що оновлене законодавство неповною мірою узгоджується з його якістю. Потребує вдосконалення термінологічний апарат у житловій сфері. Наприклад, варто закріпити єдине розуміння понять «будівля», «споруда», «приміщення», у якому знаходяться житлові приміщення [1, с. 563].

**Метою статті** є з'ясування поняття «жиле приміщення», визначення особливостей його правового режиму як спеціального об'єкта цивільних прав, передусім як об'єкта речових і зобов'язальних цивільно-правових відносин.

**Виклад основного матеріалу.** Поняття майна є не лише одним із найменш розроблених у теорії, а й проблемним у законодавстві [17, с. 290]. Аналогічно не менш проблемним залишається в цивілістичній доктрині й поняття «житло» як різновид майна. Установлення категорії житло дає змогу з'ясувати можливості вчинення із цим об'єктом тих чи інших юридично значимих дій. У статті 329 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України Книги 3 «Право власності та інші речові права» законодавець наводить перелік об'єктів, які розглядає як житло, й ознаки таких об'єктів. Так, житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше жиле приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них.

Зазначимо, що М.В. Скаржинський пропонує розрізняти поняття житла у вузькому й широкому розуміннях. У вузькому розумінні житло – це призначений для постійного проживання й визнаний цивільним правом різновид нерухомого майна як складова частина загальноправового, конституційного інституту житла у вигляді вибраного місця, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, спеціально призначене для вільного проживання людини, яке становить поняття житла в широкому розумінні [15, с. 5].

Таке доктринальне поняття має право на існування, проте не зовсім погоджується із сучасним законодавчим трактуванням поняття житла, яке допускається й для тимча-

сового проживання. З іншого боку, незважаючи на застереження автора, що це поняття «вузьке», воно дає змогу вважати житлом і місце відбування кримінального покарання, скажімо, осіб, засуджених довічно, що суперечитиме правовій природі житла.

Розширене тлумачення поняття «житло» подано в ч. 5 п. 22 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про злочини проти власності» від 6 листопада 2009 р. № 10. Вирішуючи питання про наявність у діях винної особи такої кваліфікаційної ознаки, як проникнення в житло, інше приміщення чи сховище, суди повинні врахувати, що під житлом потрібно розуміти приміщення, призначене для постійного або тимчасового проживання людей (будинки, квартири, дача, номер у готелі тощо).

До житла прирівнюються також ті його частини, у яких може зберігатися майно (балкон, веранда, комора тощо), за винятком господарських приміщень, не пов'язаних безпосередньо із житлом (гараж, сарай тощо) [13]. У цьому випадку поняття «житло» практично ототожнюється з поняттям «приміщення», що виправдано підвищеною суспільною небезпекою такого корисливого злочину.

Поняття «житло» визначає й поняття «місце проживання». Так, у ст. 3 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» від 11 грудня 2003 р. розмежовуються поняття «місце перебування» й «місце проживання» [12].

Місце перебування – адміністративно-територіальна одиниця, на території якої особа проживає строком менше ніж шість місяців на рік, а місце проживання – житло, розташоване на території адміністративно-територіальної одиниці, у якому особа проживає, а також спеціалізовані соціальні установи, заклади соціального обслуговування та соціального захисту, військові частини.

Поняття «житлове приміщення» («житлова будівля») застосовується в законодавстві в різних значеннях: як родове поняття, що охоплює всі види житлових приміщень (квартири, житлові будинки тощо), які можуть бути об'єктом договору найму житлового приміщення; як частина житлового приміщення (квартира, кімната і багатоквартирному будинку); як облікова категорія поряд із житловим будинком [7, с. 24].

Житлом вважається не будь-яке приміщення, а лише таке, яке призначене саме для проживання, як постійного, так і тимчасового. На належність тієї чи іншої нерухомості до житла вказує й інвентаризація щодо цього об'єкта, яка проводиться відповідно до Ін-

струкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. № 127 [8]. Інструкція, яка визначає порядок і методику проведення технічної інвентаризації збудованих (реконструйованих) будинків, допоміжних будівель і споруд для визначення їх фактичної площі та об'єму (щодо проектних); обстеження й оцінювання технічного стану наявних об'єктів; установлення вартості об'єктів.

Європейський суд з прав людини, розглядаючи справу щодо поняття «житло» (справа «Баклі проти Сполученого Королівства»), розуміє його як «місце постійного проживання особи, незалежно від форми чи підстави такого проживання, навіть якщо таке облаштування здійснене з порушенням національного законодавства» [18]. Тобто самовільно зведені будівлі, без відповідних дозволів, побудовані з порушенням установлених технічних і санітарних норм також пропонуються вважати житлом, незважаючи на порушення законодавства під час його будівництва.

Житло – це завжди об'єкт нерухомого майна. Як об'єкт цивільних прав житло характеризується й особливим, рукотворним походженням, яке полягає в забудові земельної ділянки в установленому порядку.

Характерними ознаками жилого приміщення як речі є його складність, наявність низки обов'язкових складових елементів (стін, стелі, підлоги, дверних отворів) і факультативних складників – вікон, електропроводки, каналізації тощо, які сукупно становлять поняття «жиле приміщення».

Ознакою житла, як зазначають М.К. Галлянич та М.Д. Пленюк, є його призначеність і придатність для проживання в ньому людини, воно має відповідати встановленим будівельним, архітектурним, санітарним, пожежним та іншим нормам. Його придатність регламентується житловим і містобудівним законодавством України [9].

Придатність житла для проживання означає відповідність приміщення низці формальних вимог, як технічних, так і санітарних.

Нормативно визначено дві основні вимоги придатності житлового приміщення – технічну й санітарну. Складником технічної придатності житла є правило, згідно з яким житлове приміщення має відповідати вимогам будівельних норм і правил (зокрема Державним будівельним нормам України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005, затвердженим

Наказом Держбуду України від 18 травня 2005 р. № 80) [4].

Санітарна придатність житла означає, що воно відповідає певним санітарно-гігієнічним вимогам, тобто можливості людини проживати в цьому приміщенні без шкоди для здоров'я (ступінь природного освітлення, рівня шуму, вібрації, випромінювань, як іонізуючих, так і неіонізуючих, тощо). Житло, яке не відповідає санітарним вимогам, не може надаватися як для постійного, так і для тимчасового проживання. Житло визнається непридатним для проживання на підставах і в порядку, установленому законом.

Нам не видається обов'язковою ознакою житлового приміщення його «опалюваність», як це пропонують окремі науковці [3, с. 15], оскільки в окремих південних місцевостях з урахуванням природно-кліматичних особливостей житлові приміщення не опалюються.

Аналіз чинного законодавства дає змогу виокремити ознаки приміщення, наявність яких дає можливість розглядати його як житло, а саме: а) нерухомість приміщення; б) ізолюваність (дах, підлога); в) придатність для постійного проживання громадян.

Особливістю житла в багатоквартирних будинках є те, що цей об'єкт являє собою складну і складову річ, яку неможливо виокремити. Наприклад, стеля в одній квартирі виконує функцію підлоги в іншій.

У характеристиці об'єкта цивільних прав головною категорією є правовий режим. Зміни політичного й економічного ладу суспільства зумовили істотні зміни у правовому регулюванні у сфері низки складних соціальних процесів, передусім пов'язаних із житлом. Найважливішим елементом правового режиму житла є порядок його створення, здачі в експлуатацію. Не менш важливим елементом правового режиму є потенційна активність власника чи володільця цивільних прав, тобто можливість здійснювати свої права, у тому числі й укладати правочини із житлом.

Зміна статусу житла – з державного чи комунального на приватне, можлива виключно на добровільних засадах. Відповідно до ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (у ред. від 25 липня 2018 р.), до об'єктів приватизації належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, житлові приміщення в гуртожитках (житлові кімнати, житлові блоки (секції)), кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два й більше наймачів (далі – квартири (будинки), які використовуються громадянами на умовах найму) [11].

У чинному законодавстві не існує легального визначення майна, що обслуговує будинок. Майном традиційно вважають приміщення загального користування або допоміжні приміщення багатоквартирного будинку – приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку, побутового обслуговування мешканців будинку: під'їзд, сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, комори, камери для сміття, горища, підвали, а також механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, будинку тощо.

Заслугує на увагу досвід деяких зарубіжних країн, у яких регулювання відносин, пов'язаних із нерухомим майном, здійснюється саме внаслідок установлення в законодавстві загальних правил саме для всіх об'єктів нерухомості. Так, в Ізраїлі діє спеціальний Закон «Про нерухоме майно», відповідно до ст. 84 якого встановлено, що загальні норми Закону про оренду діють щодо оренди нерухомого майна з урахуванням обмежень, установлених у відповідній частині цього Закону [2, с. 132].

Житлова нерухомість – підгрунття особистого існування громадян, і вона використовується для особистого споживання. Користування нею зачіпає інтереси широкого кола осіб, які не завжди є її власниками. Тому права володіння, користування й розпорядження житлом обмежені законом. Операції з нею (у тому числі обіг) вимагають певних процедур, що забезпечують інтереси держави та інших суб'єктів цивільних правовідносин (наприклад, неповнолітніх дітей власника житла чи його подружжя).

Держава зацікавлена у збереженні житла, у тому числі того, що належить особі на праві власності. На володільця житла покладаються обов'язки, які випливають із тісного зв'язку житла із земельною ділянкою, на якій воно розташоване. Особливий правовий режим житла, що є об'єктом нерухомості, зумовлює покладання на його титульного володільця (власника) обов'язків, яких не існує у правовідносинах з іншими об'єктами цивільних прав. Скажімо, власник «несе тягар» утримання майна, обов'язок сплати податків, у разі відчуження вартість об'єкта визначається не за погодженням сторін, якщо йдеться про двосторонні правочини, а в установленому порядку незалежними експертами, які мають ліцензію на цей вид підприємницької діяльності.

Двоїста природа житла як об'єкта цивільних прав виявляється й у тому, що житло є об'єктом права власності (приватної, державної, комунальної), з одного боку, і, від-

повідно, може бути предметом у правочинах, пов'язаних із відчуженням власності (купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання, оренди з правом викупу тощо).

З іншого боку, житло є місцем як постійного, так і тимчасового проживання особи, тобто є засобом реалізації особистого немайнового права – права на житло.

Житло водночас є й об'єктом публічно-правових відносин. Примусове припинення права власності необхідно розглядати як самостійний публічно-приватний інститут цивільного права, який визначає підстави, порядок і процедуру вилучення у власника, і систему гарантій, що забезпечують захист інтересів власника, залежно від підстав вилучення майна [16, с. 62].

Житло, як і різновид майна, за наявності відповідних підстав може бути вилучено у власника як оплатно, так і безоплатно. Серед підстав примусового припинення права власності з виплатою власнику компенсації чинне законодавство визначає такі:

- викуп пам'яток культурної спадщини;
- викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю;
- примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;
- звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника;
- реквізиція (ст. 353 ЦК України) тощо.

У статті 1 Протоколу до Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод проголошується: «Кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше, як в інтересах суспільства та на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Проте попередні положення зовсім не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за необхідне, щоб здійснювати контроль за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів» [14].

У зв'язку з масштабним будівництвом набуває актуальності й такий спосіб припинення права власності на житло, як примусове відчуження земельних ділянок із житловими будівлями для задоволення загальнодержавного та суспільного інтересів.

На особливий правовий режим жилого приміщення вказує й порядок примусового відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, за суспільної необхідності. Ця

процедура, окрім ст. 350 ЦК України, регламентується спеціальним нормативним актом – Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 р. [10], прийняття якого, по суті, зумовило оформлення цілісного комплексного правового інституту, норми якого містяться в конституційному, цивільному, земельному та адміністративному законодавстві.

### Висновки

Феномен житла як об'єкта цивільного права, поєднання із земельною ділянкою, велика соціальна й економічна значущість зумовлюють його особливий правовий режим у сфері цивільного обороту, насамперед формалізм, пов'язаний із відчуженням і передаванням житла, проведення оцінювання житла, особлива процедура набуття у власність чи користування, установлення певних обмежень у користуванні та підстав припинення права на конкретне житло.

Сьогодні є необхідність уніфікувати понятійний апарат («житло», «житлове приміщення», «квартира» у сфері статистичних і динамічних правовідносин із житлом) і врахувати особливості правового статусу таких об'єктів, оптимізувати правовий режим такого об'єкта цивільних прав, як житло, за допомогою систематизації окремих і розрізнених правових норм, що містяться в окремих галузях законодавства, в окрему главу ЦК України в розділі «Об'єкти цивільних прав», за аналогією з наявною окремою главою «Цінні папери». У цій главі необхідно звести в єдиний комплекс усі правові норми, які визначають поняття житла, його ознаки, порядок будівництва житла, умови його перепланування чи переобладнання, способи набуття й підстави вилучення житла, правовий режим такого об'єкта загалом, повноваження власника й титульного володільця, а також межі втручання держави в ці повноваження.

### Список використаних джерел:

1. Галянтич М.К. Розвиток доктрини житлового права. Правова доктрина України: у 5 т. Харків: Право, 2013. Т. 3: Доктрина приватного права України / Н.С. Кузнецова, Є.О. Харитонов, Р.А. Майданик та ін.; за заг. ред. Н.С. Кузнецової. С. 642–665.
2. Гражданское законодательство Израиля / сост., предисл., пер. с иврита М.С. Хейфец; науч. ред. Н.Э. Лившиц. Санкт-Петербург: Юридический центр Пресс, 2003. 480 с.

3. Демченко О.В. Правовий режим майна в багатоквартирному житловому будинку: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00. Київ, 2011. 20 с.

4. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005, затверджені Наказом Держбуду України від 18 травня 2005 р. № 80 (зі змінами). URL: <http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-1>.

5. Дзера О.В. Вибране: збірник наукових праць. Київська школа цивілістики. Київ: Юрінком Інтер, 2016. 872 с.

6. Житлове законодавство в Україні: стан та шляхи удосконалення: монографія / за заг. ред. М.К. Галантича. Київ: КВІЦ, 2006. 564 с.

7. Житлове право України: навчальний посібник / за ред. В.С. Гопанчука, Ю.О. Заїки. Київ: Істина, 2003. 208 с.

8. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна від 24 травня 2001 р., затв. Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України № 127. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01>.

9. Право власності на житло в Україні: доктрина та реалізація: монографія / за заг. ред. О.Д. Крупчана та В.В. Луця. Київ: НДІ ПрПіП ім. акад. Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2016. 247 с.

10. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17 листопада 2009 р. Відомості Верховної Ради України. 2010. № 1. Ст. 2.

11. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19 червня 1992 р. Відомості Верховної Ради України. 1992. № 36. Ст. 524.

12. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: Закон України від 11 грудня 2003 р. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1382-15>.

13. 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>.

14. Протокол до Конвенції про захист прав і основоположних свобод людини (Париж, 20.III.1952). URL: <http://www.coe.kiev.ua/docs/cets/cets009.htm>.

15. Скаржинський М.В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Київ, 2006. 21 с.

16. Скрипник В.Л. Захист права власності при примусовому припиненні права власності: монографія. Кременчук: Вид. Шербатих О.В., 2018. 200 с.

17. Спасибо-Фатеева И.В. Понятие имущества и имущественных прав и их места среди объектов гражданских прав. Страницы Харьковской цивилистики: в 3 ч. Харьков: ХНУ им. В.Н. Каразина, 2010. Ч. 3: Доктора Харьковской цивилистической школы / сост. С.Н. Бервено, И.В. Венедиктова, Е.А. Греков и др.; под общ. ред. И.В. Венедиктовой и С.Н. Бервено. С. 288–307.

18. Справа «Баклі проти Сполученого Королівства». CaseofBuckleylv. The United Kingdom judgment of 29 September 1996. URL: [http://nudoc.echr.coe.int/eng/?i=001-58076#\(«item id»:\["001-58076«\]\)](http://nudoc.echr.coe.int/eng/?i=001-58076#(«item id»:[).

*Статья посвящена изучению понятия «жилое помещение», определению особенностей его правового режима. Установлено, что жилье как объект гражданского права имеет специальный правовой статус. Предложено систематизировать правовые нормы, которые содержатся в отдельных отраслях законодательства, в отдельную главу Гражданского кодекса Украины в разделе «Объекты гражданских прав».*

**Ключевые слова:** объекты гражданских прав, имущество, жилые помещения, правовой режим.

*The article is devoted to the clarification of "living quarters", determination of its legal regime characteristics. It has been established that housing as an object of civil law has a special legal status. It is proposed to systematize the legal norms contained in separate branches of legislation into a separate chapter of the Civil Code of Ukraine in the section "Objects of civil rights".*

**Key words:** objects of civil rights, property, dwelling, legal regime.