

УДК 347.254

Ольга Аврамова,*канд. юрид. наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права та процесу
Харківського національного університету внутрішніх справ*

ПРАВОВА ПРИРОДА ТА СИСТЕМА ЖИТЛОВИХ ПРАВ

У статті аналізується правова природа житлових прав і пропонується їх класифікація, обґрунтовується позиція стосовно самостійності житлових прав.

Ключові слова: право на житло, житло, цивільне право, розпорядження, мета, межі, зміст, користування, система, право на безпечне проживання, доступне житло, житлові права.

Право на житло проголошується ст. 47 Конституції України. У цій нормі встановлені засади систематизації житлових прав громадян, зокрема: кожен має право на житло; 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 й органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону; ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду. Вказані засади надають можливість розбудувати у правовій матерії держави чітку систему житлових прав. Незважаючи на це, можливість побудови вказаної системи прав не була використана у законодавстві: жоден нормативний акт України не встановив особливості житлових прав, їх природу та класифікацію. Необхідність формації житлових прав викликана також фактичною проблематикою, що виникає у правозастосовній практиці.

У юридичній науці до питань класифікації житлових прав зверталось багато науковців, тому виокремимо спеціалізовані наукові праці у сфері розбудови системи житлових прав, зокрема, заслуговує на увагу дослідження С. Суслової [1]. Правову природу житлових праводносин досліджували С. Асканзій, Ю. Басін, М. Галянтч, В. Грібанов, А. Кабалкін, С. Корнеєв, Л. Красавчікова, О. Красавчіков, П. Крашенінніков, І. Марткович, В. Маслов, Л. Пчелінцева, П. Седугін, Ю. Толстой, В. Чігір та інші науковці. Попри чисельні дослідження, система житлових прав як окрема категорія з власною правовою природою у розрізі сталого українського законодавства практично не розроблена.

Мета цієї статті – встановлення правової природи та системи житлових прав, що сформувались у правовій матерії української держави.

Для досягнення мети дослідження необхідно, по-перше, встановити правову природу житлових прав, що надасть можливість за допомогою логіко-семантичного та логіко-структурного методу відокремити житлові права від інших прав і систематизувати їх. Необхідність дослідження правової природи як перший елемент у дослідженні пов'язана з тим, що правова природа супроводжує всі феномени з правовою якістю [2, с. 23] та дозволяє визначити місце правового явища у системі права з відокремленням його специфічних якісних ознак.

С. Суслова при дослідженні системи житлових прав, виявила три підходи стосовно житлових прав [1, с. 3]. У першому підході житлові права розглядаються як збірне поняття, що охоплює всі права, пов'язані з житлом; другий – цивілістичний підхід, згідно з яким житлові права є суб'єктивними правами на житлове приміщення; третій підхід базується на тому, що житлові права є особливою різновидністю прав. Стосовно такого запропонованого поділу житлових прав слід зазначити, що при розгляді першого підходу автор пропонує здійснювати класифікацію прав за відокремленням об'єкта правовідносин – житла. Другий підхід встановлено за аналізом позицій цивілістів. При виявленні третього підходу автор намагалася визначити житлові права як самостійні права. Погоджуючись із таким групуванням частково, запропонуємо свої міркування стосовно житлових прав.

Цивілістичний підхід до житлових прав в українській юридичній науці найбільш по-

ширений, але його недоліком є виключення публічно-правового елемента з правовідносин навколо житла та перенесення його в адміністративне право. Крім того, наявність самостійного змісту житлових прав у науці цивільного права практично заперечується, що звужує житлові правовідносини до майнових і зобов'язальних, які формуються з приводу житла. Наслідком панування цього підходу стало гальмування розвитку самостійних нормативних актів у сфері житлового права, зокрема країна досі не отримала нового Житлового кодексу; відсутнє визначення правової природи житлових прав; не виявлене значення розвитку житлової сфери для економіки держави, прав людини, функціонування державного та місцевого управління.

Наступний підхід щодо житлових прав пропонується в аспекті адміністративного права, у структурі якого житлові права також не отримують самостійного значення та розглядаються через призму управлінських відносин у сфері житлово-комунального господарства та безпеки проживання особи. Цей підхід не можна назвати повноцінним, оскільки він не враховує правовідносин власності та користування житлом.

У сучасній науці активно формується соціальний підхід щодо житлових прав, що співвідносить житлові права з одним із елементів соціального забезпечення особи. З таким підходом можна частково погодитись, оскільки житло є одним з елементів необхідного життєвого рівня особи. Незважаючи на розвиток цього підходу, він не може охопити у повному обсязі всі вже сформовані житлові права.

Для юридичної науки України найменш поширеним є комплексний підхід до житлових прав, який визначає житлові права як самостійний вид прав, що формуються не на механічному поєднанні правових норм, які регулюють усі відносини з житлом. Самостійність цих прав зумовлена їх особливою метою, об'єктом, змістом, правовою регламентацією.

Будь-яке право спрямоване на задоволення потреб людини. У житловому праві – це задоволення житлової потреби, яка охоплює доступне, безпечне користування житлом. Встановлення вказаної мети житлових прав визначене ще у XIX ст. у Німеччині Л. Ферейном, який провів системне дослідження житлових умов населення та довів, що лише за рахунок заробітної плати населення житлова потреба не може бути задоволена у державі. При цьому вказувалось, що погані житлові умови загрожують не лише фізичному, а й моральному розвитку людини [3, с. 226, 227]. Цей висновок став базовим для розвитку житлового законодавства та формування житлових прав у Європі та Російській Імперії (до складу якої входила

частково Центральна, Східна, Південна Україна).

Для сучасних дослідників житлово-правової матерії здобутки Л. Ферейна надають можливість відокремити й обґрунтувати мету житлових прав – задоволення житлової потреби. Ця категорія розкривається як об'єктивно-існуюча необхідність (потреба) у постійному місці проживання, що відповідає санітарним, технічним, еколого-гігієнічним та іншим характеристикам, що пред'являються до житлового приміщення, з метою створення умов для нормальної життєдіяльності людини [4, с. 9]. Рівень задоволення зазначеної потреби може бути різним у сучасному суспільстві: мінімальним, базовим (нормальним), елітним. *Мінімальний рівень задоволення потреби у житлі* забезпечує людині просте виживання у невибагливих житлових умовах. *Нормальний рівень задоволення потреби* – це наявність стандартного (типового) житла для людей певної соціальної групи. *Елітний рівень* передбачає прагнення до задоволення потреби в особливо комфортабельному та престижному за функціональними, об'ємно-плановими, технологічними, географічними, екологічними й естетичними характеристиками житлового фонду, який відповідає світовим стандартам [5, с. 75]. Вказані рівні житлової потреби дозволяють сформулювати стандарти житла – від соціального до елітного, що може бути базисом для формування житлових прав, які мають межі свого здійснення.

Слід зазначити, що потреба, як і інтерес, – це практичне виявлення необхідності; при цьому інтерес безпосередньо визначає ставлення людей до свого існування та розвитку [6, с. 67]. Розглянемо характеристику житлової потреби за допомогою категорій економічного та соціального інтересу (з метою виявлення природи житлової потреби). *Економічний інтерес* – це об'єктивна необхідність задоволення існуючих та очікуваних потреб суб'єктів на засадах їх взаємодії, зумовленої характером економічних відносин, що склались у суспільстві [6, с. 65]. *Соціальний інтерес* – це спосіб адаптації потреб соціальних суб'єктів різного рівня до власних соціальних можливостей, стану й умов життєдіяльності [6, с. 62]. Аналіз інтересів свідчить, що житлова потреба має багаторівневу структуру, яка охоплює комплекс економічних і соціальних інтересів, зокрема економічного (задоволення потреби людини у житлі) та соціального інтересу людини (проживання в умовах, які підтримують життєдіяльність людини).

Дослідження самостійності житлових прав пов'язане також з визначенням окремого об'єкта цих прав – житла. Слід зазначити, що як і мета житлових прав, яка має соціально-

економічну природу, так і житло у сучасних правовідносинах не може виступати виключно економічним благом. Ця позиція підтримується і економістами, які досліджують категорію «житлова потреба». В. Клевцов і Т. Петрова доводять, що житло є багатфункціональною соціально-економічною категорією, оскільки основними функціями житла є *соціальна* (задоволення вітальних потреб; пріоритетна цінність у системі соціальних цінностей); *економічна* (товар, об'єкт купівлі/продажу або обміну; індикатор економічної спроможності особистості, показник соціального розшарування суспільства); *споживча* (індикатор споживчої поведінки населення); *політична* (політична стабільність при зниженні соціального розшарування суспільства). При цьому категорія «житло» еволюціонує відповідно до розвитку суспільства, що зумовлює зміну її змісту з урахуванням наявних на ринку стандартів житла або їх образів у свідомості споживачів, які належать до різних соціальних груп, та характеризує житловий ринок як особливу сферу ринкових відносин [7, с. 685]. Іншими словами, житло – це динамічна категорія, яка може змінювати зміст залежно від потреб держави та суспільства. Це відрізняє його від інших економічних благ, стосовно яких виникають цивільні майнові права, отже, наявність у змісті житла соціальної функції відмежовує цей об'єкт від інших майнових об'єктів цивільного права.

Викладене дозволяє перейти до наступного етапу з відокремлення самостійності житлових прав – за його змістом. Визначення змісту житлових прав можливе у межах речового права, що надає можливість відштовхуватися від змісту права власності як найбільш повного речового права [8, с. 267]. Якщо елементи права власності складають класичну триаду – володіння, користування, розпорядження, то житлові права не спрямовані на розпорядження, що надає їм певної самостійності. На можливість відокремлення цієї самостійності вказують і науковці. Так, А. Бабаєв акцентує увагу на тому, що «розпорядження річчю» має певну специфіку у порівнянні з користуванням і володінням річчю. Правомочності володіння та користування можуть бути виділені з права власності, перетворившись на самостійні суб'єктивні права з відповідним змістом. При цьому він вважає, що володіти та користуватися річчю можуть особи, не уповноважені на це, а розпоряджатися річчю може лише особа, яка має право розпорядження. Перш за все це зумовлюється нерозривною єдністю правомочності розпорядження на свій розсуд і права власності [8, с. 265].

Л. Щеннікова зазначає, що згідно із законодавством перехід права власності на жит-

ловий будинок або квартиру до іншої особи не буде підставою для припинення цього права члена сім'ї власника. Таким чином, виявляється законодавчо встановлений варіант обтяження власності. Це обтяження виступає у вигляді особливого права. Член сім'ї власника не вступає сам у зобов'язальні відносини; він тільки позначається як тятар у договорі продажу будинку або квартири. Законодавець логічно встановив вказівку на перелік користувачів як істотної умови договору продажу житлового приміщення. Виходячи з цього, право користування житловим приміщенням або право проживання набуває самостійного характеру. Члени сім'ї власника набувають його не з договору, а на підставі закону. У суб'єкта виникає правовий зв'язок із конкретним житловим приміщенням, певні можливості щодо нього. Однак ці можливості обмежені. Він може тільки користуватися цим житлом. Закон стоїть на захисті головної можливості члена сім'ї власника – проживання. Це право слідує за річчю (будинком, квартирою), що захищається від будь-якого і кожного. І вказані ознаки з очевидністю свідчать про його речову природу [9, с. 83].

Викладене дозволяє стверджувати про наявність самостійності житлових прав у речовому праві. При цьому основним змістом житлових прав є право на володіння та користування доступним і безпечним житлом. Окремо самостійність житлових прав може бути встановлена й у зобов'язальних відносинах, щодо договору найму житла. Так, договір соціального найму не може бути спрямований на отримання прибутку, що відокремлює його від договорів, спрямованих сторонами на отримання економічного інтересу.

Самостійність житлових прав зумовлюється й їх межами. При визначенні меж житлових прав необхідно вказати на загальну дефініцію «межі права». П. Крашенінніков вважає, що межі об'єктивні у тому сенсі, що вони не залежать від волі власника й інших осіб, а визначені законом; обмеження ж суб'єктивні, оскільки залежать від заснованої на законі волі суб'єктів або судових органів. Оскільки межі здійснення права об'єктивні, то обмеження права також можливе тільки в цих межах [10, с. 212]. Погоджуючись із такою позицією, зазначимо, що межі житлових прав – це можливість здійснення цих прав шляхом, передбаченим законодавством, яка не може бути змінена за власною волею учасників житлових правовідносин.

Житлові права існують лише у межах розширення житлово-правової матерії, яка може мати дві критичні точки: первинна – це встановлення верхньої точки, тобто до якого моменту можуть розширюватися у своєму існуванні житлові права (вважаємо, що ця

межа пов'язана з правами інших осіб, тобто права існують до меж права іншої особи; при цьому зупиняється розширення лише при погрозі порушення права іншої особи); друга точка – це точка звуження права, тобто межа критичного стану прав людини, при порушенні якої виникає загроза біологічному естеству людини. Цю межу можна встановити через Конвенцію ООН «Про попередження злочину геноциду і покарання за нього» від 09.12.1948 р.¹ Ця Конвенція ООН визначила, що дія, пов'язана з навмисним створенням для будь-якої групи таких життєвих умов, які розраховані на повне або часткове фізичне знищення її, є геноцидом [11]. Іншими словами, створення умов (соціальних, економічних, політичних), за яких виникає загроза життю людини, є максимальною точкою звуження права. Положення права, спрямованого на повне або часткове фізичне знищення людини, може розглядатися як припинення існування правової матерії, якщо під правом розуміти справедливість. З цього приводу наведемо думку С. Алексеева: призначення права – служити людині притулком від соціальних катаклізмів, від свавілля та насильства, які несуть не тільки кримінальні структури, а й держава [12].

Взявши за основу викладене тлумачення меж права, встановимо межі житлових прав. Розширюватися ці права можуть до прав іншої особи. Звуження житлових прав є більш складною категорією, що потребує окремого наукового дослідження. Її можна охарактеризувати як стан, за якого життя людини може знаходитися під загрозою, зокрема при відсутності житла або стані житла, що загрожує життю людини. Так, конвенція МОТ «Про захист прав всіх трудящих-мігрантів та членів їх сімей» встановлює, що мігранти мають право на захист від експлуатації через орендну плату за житло (п. «d» ст. 3) [13]. З цієї норми випливає, що однією з точок звуження житлових прав є встановлення орендної плати за житло, плати за житлово-комунальні послуги у такому розмірі, який перевищує середню заробітну плату людини, що ставить її біологічне життя під загрозу.

Викладене дозволяє визначити правову природу житлових прав через встановлення їх самостійності та розглядати житлові права як комплексне утворення у системі прав. Са-

¹Вибір вказаної Конвенції пов'язаний із тим, що вона надає можливість виявити стан припинення існування права через призму означення злочину – геноциду, який спрямований на біологічне знищення людини.

Стаття надійшла до редакції 23.06.2015 р.

The article examines the legal nature of housing rights and invited their classification, substantiated position on the independence of housing rights.

В статье анализируется правовая природа жилищных прав и предлагается их классификация, обосновывается позиция относительно самостоятельности жилищных прав.

мостійність житлових прав надає можливість сформувати у цієї фундації власну систему прав. До цієї системи можна віднести такі права: право на доступне житло; право на безпечне житло; право на управління житлом; право на стабільне користування житлом; право на захист житлових прав. У кожній вказаній групі прав можна виокремити конкретні права залежно від суб'єктивного складу та змісту реалізації права.

Проведене дослідження дозволяє зробити **висновок**, що житлові права є самостійним видом права; вони мають власну систему побудови.

Список використаних джерел

1. *Суслова С. И.* Жилищные права: понятие и система. – М., 2011. – 224 с.
2. *Комисарова Е. Г.* Формально логические аспекты понятия «правовая природа» // Вестник Пермского университета: Юрид. науки. – 2012. – Вып. 2. – С. 23–29.
3. *Дамашке А.* Задачи городского хозяйства. – М., 1904. – 325 с.
4. *Гимадрисламова О. Р.* Участие в жилищном кооперативе как способ удовлетворения жилищной потребности граждан: дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2007. – 246 с.
5. *Бузырев В. В., Селютин Л. Г.* Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. – СПб., 2013. – 335 с.
6. *Мартинюк Т., Соболева Н.* Соціальні інтереси: перспективи соціологічного дослідження [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/28818/05-Martyniuk.pdf?sequence=1>.
7. *Клевцов В. В., Петрова Т. В.* Повышение жилищной обеспеченности населения на основе ипотечного кредитования: теоретико-методологический аспект // Фундаментальные исследования. – 2013. – № 6–3. – С. 684–687.
8. *Бабаев А. Б.* Система вещных прав. – М., 2006. – 391 с.
9. *Щенникова Л. В.* Вещное право. – Пермь, 2001. – 240 с.
10. *Крашенинников П. В.* Жилищное право. – М., 2010. – 413 с.
11. Конвенция ООН «О предупреждении преступления геноцида и наказании за него» от 09.12.1948 г. [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/995_155.
12. *Алексеев С. С.* Математика права [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.tass-ural.ru/media/jurnal/19/np19_13.pdf.
13. Конвенція МОТ «Про захист прав усіх трудящих-мігрантів та членів їх сімей» [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995_203.

