

*Куриліна О. В.,
кандидат економічних наук,
доцент кафедри цивільного права і процесу
Національної академії внутрішніх справ*

КАТЕГОРІЯ «ЖИТЛО» ТА ЙОГО РІЗНОВИДИ В ПОЗИТИВНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

Анотація. У статті йдеться про необхідність введення єдиного поняття «житло» в актах чинного законодавства, усунення вузькогалузевого чи інституційного його визначення, перегляду видів житла та потребу його формалізувати в нормах-дефініціях. Запропоновано зміни до чинного законодавства та підходи до розуміння розглядуваних категорій.

Ключові слова: законодавство, житло, право, класифікація.

Постановка проблеми. У позитивному праві термін «житло» та визначення окремих його видів розосереджене в різних за спрямуванням правового регулювання (публічне й приватне) актах законодавства, унаслідок чого спостерігаються відмінності в термінології та буквальному тлумаченні окремих видів житла. Хоча термін є узагальнюючою, родовою категорією, він охоплює такі види, які, власне, не призначені для проживання (дебаркадери, виробничі приміщення, які обладнані чи використовуються для проживання) або визначально призначені для тимчасового проживання, проте в них дозволена прописка (дачі, котеджі) та постійне проживання. Окрім того, більше для публічно-правових наслідків є поділ житла на елітне, преміум-класу та економ-класу, що взагалі ігнорується в сучасній літературі, як і те, що зі зміною правового значення прописки з'явилася підстава поділу на житло, у якому прописані проживаючі, житло, у якому прописані й проживають, та житло, у якому не прописані і не проживають чи проживають періодично.

З намаганням оподаткувати наднормоване житло державою та з метою ухилення від такого оподаткування власниками житла виникла потреба в розмежуванні на житло в межах встановлених норм та наднормоване житло. Відповідно, його визначення надано в ст. 14 Податкового кодексу України [12]. Уже не наполягаємо на виділенні житла комерційного та житла соціального призначення. Проблема забезпечення недоторканості житла спонукала законодавця надавати йому легальне визначення в актах публічного права, зокрема, кримінально-процесуальних кодексах, що реалізовано в Російській Федерації та обґрунтовано в Україні.

Ці та інші розбіжності, недовомовленості, замовчування потребують теоретичного визначення та, відповідно, законодавчого врегулювання або встановлення. Подальше їх ігнорування чи недооцінка зазначених класифікаторів житла може негативно позначитись на публічно-правових і приватноправових наслідках, призвести до соціальних та економічних потрясінь.

Такими проблемами переймаються провідні фахівці житлового права України М.К. Галянтич, О.О. Кармаза, Є.О. Мічурін, Р.Б. Шишка та їхні учні. Проте час та нові умови зумовлюють нові теоретичні проблеми й практичні завдання. Однією з нагальних проблем є відновлення аварійного житла чи знищеного тероризмом і надзвичайними ситуаціями житла. Якщо воно є

застрахованим, то проблеми вирішуються на основі страхового законодавства. Однак за масових порушень прав страхувальників страховики намагаються уникнути виконання зобов'язань під час знищення чи пошкодження житла в ході військових операцій або рейдерських атак на непідконтрольних Україні територіях.

Мета статті – звернути увагу на потребу в єдності категоріального апарату у сфері житлового права, у встановленні ієрархії й розширеного визначення категорії «житло» та його різновидів в актах позитивного права, а також в усуненні на цій основі розбіжностей в актах публічного й приватного права, консолідації підходу до їх визначення в межах роботи над Житловим кодексом України та подальшої диференціації видів житла для потреб правозастосування.

Об'єктом розкриття є категорія «житло», його різновиди, а предметом – положення актів житлового й іншого законодавства, правозастосування та судової практика, наукова доктрина у сфері житлового й цивільного права.

Виклад основного матеріалу дослідження. Висхідним для викладу нашої позиції є положення міжнародних актів та термінологія, застосована в ст. 47 Конституції України [9], – «право на житло». Воно пов'язується із житлом як матеріальним об'єктом (житловим будинком, квартирою, іншим приміщенням, призначеним і придатним для постійного проживання в них, згідно із ч. 1 ст. 379 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [16]), що не є повним та має легальне тлумачення в Постанові Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» від 12.04.1985 р. № 2, Постанові Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання застосування судами України законодавства при дачі дозволів на тимчасове обмеження конституційних прав і свобод людини і громадянина під час здійснення оперативно-розшукової діяльності, дізнання, досудового слідства» від 28.03.2008 р. № 2 та Постанові Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про злочини проти власності» від 06.11.2009 р. № 10. В останньому акті надано розширене тлумачення, відповідно, житлом названо приміщення, призначене для постійного чи тимчасового проживання людей (будинок, квартиру, дачу, номер у готелі).

У ст. 8 Конвенції про захист прав людини й основоположних свобод [8] і в практиці Європейського суду з прав людини поняття «житло» розглядається розширено та охоплює не лише «помешкання» чи домівку, а й інші об'єкти, які законодавством України житлом не визнаються, а саме: власне житлове приміщення, у якому проживає заявник (справи «Бук проти Німеччини», «Прокопович проти Російської Федерації»); переважне місце, де мешкає особа, навіть якщо воно облаштоване нею під житло з порушенням національного законодавства (наприклад, кібітка, крита повозка – справа «Баклі про-

ти Сполученого Королівства»); конкретне місце проживання, щодо якого особа мала тривалі зв'язки, навіть якщо заявник не проживав у ньому тривалий час (справи «Новоселецький проти України», «Прокопович проти Російської Федерації»); приміщення особи, пов'язане з її професійною діяльністю (наприклад, офіс адвоката – справа «Німітц проти Німеччини», діловий офіс нотаріуса – справа «Пантелеєнко проти України»); житло особи, яке водночас є офісом очолюваної нею компанії (справа «Чепел проти Сполученого Королівства»); офіційний офіс компанії, її філій або службових приміщень (справа «Кола Ест проти Франції»); місце, куди особа має намір повернутися або де було її постійне помешкання (справа «Гіллу проти Сполученого Королівства») [7]. Відома справа про відстоювання права на проживання на площі, чим користується значна частина осіб без визначеного місця проживання.

У листі Верховного Суду СРСР від 23.06.1983 р. № 01-16/31-83 [10] термін «житло» розтлумачено як передбачене для постійного чи тимчасового проживання людей і ведення домашнього господарства приміщення, у якому знаходиться майно, яке вони мають, або частина його (квартира, особистий жилий будинок, гуртожиток, дачний будиночок, номер у готелі, барак, залізничний вагончик, які прилаштовані для тимчасового проживання, тощо). Верховний Суд СРСР вважав, що до житла належать також складові його частини, у яких люди можуть певний час не перебувати або безпосередньо не проживати, проте які суміжні із жилим приміщенням (підвал, горище, сіни, кухня, комора, літня частина будинку тощо).

Тому, не вдаючись у подальшу аргументацію, зазначену норму варто після слова «постійного» доповнити словами «та/або тимчасового». Це легітимізує право власності на такі види житла, розширить зміст права на житло й відновить справедливність.

Термін «житло» застосовується в житловому праві та інших галузях права, він має приватноправове (забезпечує здійснення права на проживання, власності чи користування за наймом) та публічно-правове (об'єкт оподаткування й розподілу публічного тягаря утримання житлової інфраструктури) розуміння. Водночас у ч. 1 ст. 812 ЦК України використано термін «помешкання» (що позначає квартиру або її частину, житловий будинок або його частину), який є узагальнюючим щодо приміщень, придатних для проживання, тобто жилих приміщень, і більше спрямовується на обслуговування зобов'язальних правовідносин щодо житла.

У доктрині права поняття «житло» розглянуто у вузькому й широкому значенні: у вузькому – як призначений для постійного проживання та визнаний цивільним правом різновид нерухомого майна, у широкому – як складову частину загальноправового, конституційного інституту житла у вигляді обраного місця, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, спеціально призначене для вільного проживання людини [2]. Із цим можна було б погодитись, проте режиму житла набувають переносні пристрої, зокрема палатки й намети, курені, навіть спальні мішки щодо їх приватності та недоторканності.

Як влучно зауважила О.О. Кармаза, житло – біологічна й соціальна потреба людини, місце проживання, відпочинку, комунікації з близькими, місце роботи, здійснення сімейного життя, матеріальне благо, спосіб капіталізації коштів тощо [6, с. 72]. У національній науці цивільного права трактування поняття «житло» надав Є.О. Мічурін: квартири в багатоквартирних будинках, одноквартирні будинки, кімнати в них чи

інші приміщення, призначені для постійного або тимчасового проживання в них, завершені будівництвом і віднесені до житлового фонду [15, с. 11]. В.Т. Маляренко під житлом розуміє особистий будинок з усіма приміщеннями, призначеними для постійного чи тимчасового проживання; не призначені для такого проживання приміщення як складову будинку; інше приміщення, яке належить до житлового фонду та використовується для проживання; приміщення, яке належить до житлового фонду та використовується для проживання; приміщення, яке не належить до житлового фонду, проте використовується для проживання [11, с. 79]. В.І. Борисова житлом визначає об'єкт цивільних прав (нерухомість), що призначена й придатна для постійного чи тимчасового проживання людини [1, с. 53].

М.К. Галянич виділив чотири ознаки житла: 1) це певне приміщення; 2) воно призначене для проживання людей; 3) споруда має бути завершеною будівництвом; 4) віднесене до житлового фонду. Водночас ці характеристики відображають традиційне звужене розуміння житла, що може бути лібералізовано за рахунок ознаки «використане правомірно для проживання». Проте не всі ознаки можуть стати ідентифікаторами житла в широкому сенсі, про що свідчить практика Європейського суду з прав людини.

ЦК України вперше надав визначення поняття житла в загальному плані: житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них (ст. ст. 379, 382 ЦК України). Житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом та іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного проживання в ній. Квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене й придатне для постійного проживання в ньому. Окрема увага приділяється саме багатоквартирному житлу як окремому майновому об'єкту. Власникам квартири в дво- чи багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, власників нежитлових приміщень, які розташовані в житловому будинку. ЦК України в ст. 29 встановив місце проживання фізичної особи – житловий будинок, квартиру, інше приміщення, придатне для проживання в ньому (гуртожиток, готель тощо), у відповідному населеному пункті, у якому фізична особа проживає постійно, переважно або тимчасово.

Правовий режим різних видів житла, як вказаних нами, так і не вказаних, відрізняється навіть попри їх загальне призначення чи використання. Навіть якщо жили будинки, відповідно до проектів будівництва, можуть бути одноповерховими, мансардними, дво- й триповерховими, окремо спорудженими або зблокованими (будинок має декілька квартир з окремими виходами на подвір'я), малоповерховими (до 5 поверхів) і багатоповерховими (більше 5 поверхів), то це впливає на зміст добросусідства.

Квартира може бути в спільній частковій або спільній сумісній власності. При цьому місця загального користування залишаються в спільній сумісній власності без зміни їх цільового використання. Поняття «інше житлове приміщення» в ЦК України не розкривається. Ним є житлове приміщення в житловому будинку, що побудоване, прибудоване або відокремлене для проживання та має вихід у квартиру. Досі зустрічається

комунальна квартира – квартира, що заселена двома й більше наймачами чи власниками житлових приміщень (кімнат), які спільно використовують місця загального користування та інженерне обладнання в цих місцях. З приводу цього між ними виникають непорозуміння, які переростають у конфлікти й житлові війни.

Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» [13] у ст. 3 до житла із житлового фонду соціального призначення відніс квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, які надаються громадянам у порядку черги на отримання соціального житла, жилі приміщення в соціальних гуртожитках, які надаються громадянам на час їх перебування на соціальному квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання.

Чинний досі Житловий кодекс УРСР [5] оперує поняттям «житловий фонд», який є вищою категорією в окремих публікаціях за формами власності. Один із проектів Житлового кодексу України [14] в ст. 1 визначає окремі види житла: багатоквартирний будинок, готелі (притулки), гуртожиток, квартиру, кімнату в житловому будинку, садибний будинок, житловий блок/секцію в гуртожитку, житлові приміщення в нежитлових будівлях, спорудах, житло спільного використання, житлову будівлю, житлову кімнату, житловий будинок, житловий комплекс, житлове приміщення, нежитлові будівлі та споруди, у яких розташовані житлові приміщення. Проте цього не досить. Якщо Житловий кодекс України коли-небудь буде прийнято, то він має бути самодостатнім, регулювати відносини щодо всіх відомих нині видів житла, встановлювати правову кваліфікацію кожного з них та в такому аспекті як спеціальний акт бути універсальним.

В архітектурній практиці виділяють такі види житла: 1) соціальне житло з низькими стандартами, розраховане на потреби людей із невеликими доходами; 2) житло для середнього класу; 3) елітне житло. Одним із сучасних напрямів є так званий розумний будинок (англ. digitalhome) – жилий автоматизований будинок сучасного типу, організований для зручності проживання людей за допомогою високотехнологічних пристроїв, наприклад, технологічної системи, яка здатна розпізнавати конкретні ситуації, що проходять у ньому, відповідним (запрограмованим) чином на них реагувати на основі наперед розроблених алгоритмів та об'єднання окремих підсистем у єдиний комплекс, що має управління, у тому числі дистанційне.

Виділяють також види тимчасового житла, а саме: 1) готелі – майнові комплекси (будинки, споруди, частини споруд, інші побудови) з мебльованими кімнатами («номерами») для тимчасового проживання. Такий же правовий статус мають автокемпінги, санаторії та інші призначені для проживання приміщення; 2) дебаркадери – причальні споруди, які складаються з понтона й надбудови та використовуються для розміщення готелів, кафе, ресторанів і навіть проживання; 3) автотрейлери (автокаравани, автобудинки, причеп-дачі, жилі причепи, кемпінг, караванінг) – спеціальні причепи на колесах, які призначені для проживання в них з установкою у встановлених або не заборонених законодавством місцях; 4) палатки – переносні вироби з тканини чи брезенту, які призначені для тимчасового проживання в них та дозволяють обмежити доступ до них інших осіб.

Вирізняються садові будинки, якими, відповідно до п. 3.41 Державних будівельних норм України Містобудівництво

«Планування та забудова міських та сільських поселень» ДБН 360-92 [3], є будівля для літнього (сезонного) використання, яка в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, встановленим для житлових будинків. З огляду на наведене неприпустимо ігнорувати окремі їх види. Так, термін «котедж» чинне законодавство України ігнорує та не надає визначення його похідних, наприклад, «котеджне селище». Законодавство оперує ще декількома подібними поняттями, такими як житловий будинок (одноквартирний, індивідуальний, багатоквартирний), таунхауз, садиба, садибний будинок, садовий будинок, дачний будинок тощо, і це не лише ускладнює законодавчу термінологію, а й призводить до неоднозначного тлумачення цих понять, що використовується для маніпулювання: котеджні містечка іменуються садовими товариствами тощо.

Використання термінології чинного законодавства дозволить охарактеризувати котедж як різновид індивідуальної житлової забудови, на регулювання якої поширюються ДБН 2.2.152005 «Житлові будинки. Загальні положення» [4]. Згідно із Земельним кодексом України котеджі допускається розташовувати на землях із цільовим призначенням: сільськогосподарського призначення, землях житлової забудови та землях рекреаційного призначення. На сільськогосподарських землях можливе спорудження лише садових будинків (земельні ділянки для садівництва) і селянських будинків (земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства). На землях житлової забудови споруджуються житлові будинки. Такі землі можуть знаходитись лише в межах населених пунктів (ст. 38 Земельного кодексу України). На землях рекреаційного призначення допускається будівництво дачних будинків.

Відповідно до ДБН 36092 «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» виділяють садибну забудову та садово-дачну забудову. Територія садибної забудови в контексті цих державних будівельних норм відповідає землям житлової й громадської забудови (функціональне використання земельних ділянок для будівництва та обслуговування жилого будинку) відповідно до термінології Земельного кодексу України. Державні будівельні норми дають визначення сільськогосподарського будинку (жилий будинок для однієї родини загальною площею, як правило, до 250 м², розташований на земельній ділянці в сільській місцевості разом зі спорудженнями господарського призначення, садом та городом), а також визначення індивідуального жилого будинку (одноквартирний будинок, що має прибудинкову ділянку).

З огляду на таке садові будинки є одним із поширених видів котеджів в Україні, не є житловими, хоча фактично можуть використовуватись і для постійного проживання, адже конкретних обмежень і заборон щодо цього чинне законодавство не містить. Тому законодавцю слід чітко визначити статус земель для садівництва й садових будинків: або дозволити спорудження на землях для садівництва жилих будинків, або встановити обмеження щодо вимог до садових будинків.

Висновки. Проведений аналіз поняття житла в законодавстві України дозволяє стверджувати, що, незважаючи на суттєві здобутки українського законодавця в процесі проведення кодифікаційних робіт, а саме прийняття ЦК України та Кримінального кодексу України, необхідно врахувати розглянуті «проблемні моменти» та врахувати їх під час удосконалення правового регулювання житлових правовідносин.

Література:

1. Борисова В.І. Словник цивільного права / В.І. Борисова, С.Н. Приступа, В.С. Козадаєв. –Х. : Фактор, 2012. – 176 с.
2. Винник Б.В. Поняття «житло» в законодавстві України та його правове значення / Б.В. Винник [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2026>.
3. Державні будівельні норми України Містобудівництво «Планування та забудова міських та сільських поселень» ДБН 360-92 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://kga.gov.ua/files/doc/normy-derjavy/dbn/Mistobuduvannja-Pla>.
4. Державні будівельні норми 2.2.152005 «Житлові будинки. Загальні положення» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://dbn.at.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-1>.
5. Житловий кодекс УРСР від 30.06.1983 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/go/5464-10>.
6. Кармаза О.О. Концепції охорони та захисту житлових прав в Україні: матеріальний та процесуальний аспекти : [монографія] / О.О. Кармаза. – М. : ПРАТ «Миронівська друкарня», 2013. – 400 с.
7. Кваша О.О. Захист прав на повагу до житла в практиці Європейського суду з прав людини / О.О. Кваша, Г.Ю. Рунов // Правова держава. – Вип. 18. – К. : Київський інститут держави і права ім. В.М. Корещького НАН України, 2007. – С. 380–388.
8. Конвенція про захист прав людини й основоположних свобод [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon.rada.gov.ua/go/995_004.
9. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?code=254k/96-VR>.
10. Лист Верховного Суду СРСР від 23.06.1983 р. № 01-16/31-83 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21CO.
11. Маляренко В.Т. Про недоторканність житла та іншого володіння особи як засади кримінального судочинства / В.Т. Маляренко // Вісник Верховного Суду України. – 2004. – № 9. – С. 2–13.
12. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI (станом на 01.09.2015 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/go/2755-17>.
13. Про житловий фонд соціального призначення : Закон України від 12.01.2006 р. № 3334-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>.
14. Проект Житлового кодексу України від 17.03.2009 р. № 2307 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=2307&skl.
15. Сліпченко С.О. Житлове право України : [наук-практ. посібник] / С.О. Сліпченко, Є.О. Мічурін, О.В. Соболев. –Х. : Еспада, 2003. – 334 с.
16. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV (станом на 12.08.2015 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

Курилина А. В. Категория «жилище» и его разновидности в позитивном праве Украины

Аннотация. В статье говорится о необходимости введения единого понятия «жилище» в актах действующего законодательства, устранения узкоотраслевого или институционального его определения, просмотра видов жилья и потребности его формализовать в нормах-дефинициях. Предложены изменения в действующее законодательство и подходы к пониманию рассматриваемых категорий.

Ключевые слова: законодательство, жилье, право, классификация.

Kurilina O. Category of “home” and its variants in the positive law of Ukraine

Summary. The article describes the need for a single concept of “home” in the acts of the current legislation, elimination of a sectoral or institutional its definition, view types of housing and the need to formalize it in the rules-definitions. The proposed changes to the existing legislation and approaches to the understanding of the categories.

Key words: legislation, housing, law, classification.