

УДК 347.25

**Аврамова Ольга Євгенівна,**

к.ю.н., доцент, доцент кафедри цивільного права та процесу  
Харківського національного університету внутрішніх справ

## ПРИДАТНІСТЬ ТА ПРИЗНАЧЕННЯ ЖИТЛА

**Постановка проблеми.** Проблеми з визначення юридично необхідних вимог до житла, придатності та призначення, виникають як у діяльності практичних юристів, зокрема суддів при розгляді цивільних справ за позовами з відмови від централізованих житлово-комунальних послуг, виселення з житла, що є непридатним для проживання, так і у дослідженнях вчених, які намагаються встановити необхідні обґрунтовані характеристики цих складних, динамічних дефініцій. Постановка вказаної проблематики пов'язана з тим, що юридичні та технічні характеристики житла, які обумовлюють придатність та призначення житла, з часом змінюються, а отже це потребує окремого розгляду у науці.

**Стан дослідження теми.** Дослідження правових категорій «придатності та призначення житла» проводилось наступними науковцями: І.Л. Брауде, О.В. Вороновою, М.К. Галянтичем, П.М. Дятловим, В.П. Камишанським, С.М. Корнеєвим, І.Б. Мартковичем, Є.О. Мічуріним, В.П. Масловим, В.М. Літовкиним, П.С. Нікітюком, П.І. Седугіним, Ю.К. Толстим, І.А. Фаршатовим, В.Ф. Чігірем та іншими вченими. Розробки вказаних науковців стали базовими для подальших досліджень, однак соціальні, економічні, демографічні, природно-кліматичні, конструкторсько-містобудівні зміни, які відбулись, природно відбилися на вимогах до ознак житла. І тому, цілком логічно виникає потреба охарактеризувати придатність та призначення житла за сучасними житловими стандартами.

**Метою дослідження є** встановлення визначення та характеристики придатності, призначення житла, і запропонування рекомендацій щодо подальших наукових розробок цих дефініцій у житловому праві.

**Виклад основного матеріалу.** Розширення потреб людини у комфорті та безпеці, відбивається і на тлумаченні житла. Вже недостатньо розглядати житло як економічну, технічну, правову категорію, воно стало об'єктом дослідження психології та інших наук, зокрема у теорії архітектури житло розгляда-

ють як систему, яка є складною для дослідження не лише через велику кількість складових, але й через те, що вона не є статичною, що в ній відбуваються процеси, де в чому подібні до процесів розвитку живого організму [1, с. 5]. Аналіз наукових робіт у напрямках права, економіки, будівництва, архітектури, психології дозволяє зробити висновок, що сучасні дослідження житла вже не обмежуються його необхідними мінімальними санітарно-технічними характеристиками, вони більш спрямовані у біологічному напрямку тлумачення житла, яке пов'язано з комфортністю житла, що відбивається на його придатності та призначенні. Наприклад, до комфортності проживання, що створює сприятливе проживання людини є використання таких засобів, як: озеленення, обводнювання, архітектура землі, використання дизайну, скульптури. Ці засоби, вже з часом, можуть стати необхідними вимогами у системі дефініції «придатності житла».

Досліджуючи цю проблему, по-перше, звернемось до встановлення дефініції «придатності житла». Тлумачення слова «придатний» пов'язують зі здатністю робити, виконувати що-небудь [2]. З цього випливає, що придатність житла обумовлює його можливість за технічним, санітарним станом виконувати функцію житла. І тому можна цілком погодитися з позицією І.А. Дроздова, який вважає, що придатність на відміну від призначеності носить не суб'єктивний, а об'єктивний характер [3, с. 14]. Необхідно зауважити, що придатність розглядається як ознака, що характеризує якість та комфортність житла, відповідність його житловим стандартам. Отже, придатність – це ознака житла, яка складається з переліку вимог, які пред'являються до приміщення, яке може вважатися жилим, та характеризує його якісний стан. Вона формується поступово починаючи з затвердження проекту будівництва (реконструкції) житла та підтверджується прийняттям в експлуатацію житлового об'єкту, що надає можливість зареєструвати право власності та використовувати житло за призначенням.

Придатність житла охоплює систему вимог, які обов'язково пред'являються до житла: технічні, санітарні, архітектурні, містобудівні та інші. Технічні вимоги закріплені у додатку Б «Терміни та визначення понять» ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»: житлове приміщення – опалюване приміщення, розташоване у наземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-гігієнічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізованого випромінювання [4]. З цього трактування житла можна відокремити обов'язкові елементи придатності, за будівельними стандартами. До них можна віднести: наявність опалення (якщо приміщення не опалюється, то існує загроза його руйнування та пошкодження сусідських квартир); розташоване у наземному поверсі; відповідність санітарно-гігієнічним вимогам. При цьому вказівка у стандартах на те, що житло призначене для цілорічного проживання (це надає можливість відрізнити житло від дачних, садових будинків) відноситься не до ознаки придатності житла, а до призначення житла.

Санітарні вимоги до житла, на сьогодні, базуються на санітарних нормах, розроблених у вісімдесятих роках ХХ століття, які встановлені для різного типу житла в залежності від кліматичних умов, зокрема мінімальна санітарна площа на одну людину складає 9 кв. м [5]. У розділі 3 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» закріплено, що санітарно-гігієнічні вимоги включають вимоги до інсоляції, природного освітлення, провітрювання, іонізації та мікроклімату приміщень житлових будинків, захисту їх від шуму, вібрації, електромагнітного і радіоактивного випромінювання. Отже, ці вимоги входять до системи вимог придатності житла.

Ще одна вимога до придатності житла – це відповідність житла архітектурним, містобудівним стандартам, правилам, які встановлені у Законах України «Про архітектурну діяльність», «Про землеустрій», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності». На підставі аналізу цих актів можна стверджувати, що відповідність житла архітектурним, містобудівним вимогам, стандартам включає в себе наявність законно відведеної під будівництво земельної ділянки, будівництва житла за затвердженим проектом, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів житла; реєстрація права власності на об'єкт містобудування (ст.

26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Архітектурні, містобудівні характеристики житла вказують на обов'язковість завершення його будівництва. Про це зазначається і в наукових дослідженнях, так В.П. Камишанський стверджує, що під житловим приміщенням розуміється приміщення, закінчене будівництвом і прийняте у встановленому законом порядку в експлуатацію, підлягає кадастровому і технічному обліку (інвентаризації) [6, с. 248]. Дійсно, будинок, не завершений будівництвом, не може розглядатися як житло, оскільки він не може гарантувати безпеку проживання людини у такому об'єкті, та він не може визначатися, як самостійна матеріальна річ, що призначена для задоволення житлової потреби.

До придатності відноситься і вимога про відповідність житла державним стандартам цивільного захисту. Ця вимога впливає зі змісту ст.ст. 51, 55, 67 Кодексу Цивільного захисту України [7]. Наприклад, у будинках вище 9 поверхів пожежні норми передбачають три типи незадимляємих сходів, з них у житлових будинках два типи. Перший тип повинен мати вхід на сходи через зовнішнє повітряне середовище – по балконах, лоджіях, відкритих переходах, галереях. Другий тип сходової клітки має у своєму обсязі пристрій, що забезпечує підпір повітря в ній при пожежі [8, с. 18].

Сучасна категорія «придатності житла» повинна включати і екологічні вимоги проживання у житлі. Так, при будівництві житла обов'язково розв'язується низка екологічних завдань, які базуються на обліку природно-кліматичних даних (напрямок пануючих вітрів, характер рельєфу), а також дбайливого відношення до всіх природних ресурсів. Цей фактор має прояв у безпеки навколишнього середовища та параметрів мікроклімату житлового приміщення (відсутність потенційно небезпечних для людини хімічних і біологічних речовин); у наявності якості атмосферного повітря, рівня радіаційного фону та фізичних факторів наявності джерел шуму, вібрації, електромагнітних полів; у розташуванні житлової будівлі на безпечної території, яка не підпадає у зону зсувів, селевих потоків, снігових лавин, а також на територіях, які щорічно затоплюються паводковими водами та на яких неможливо за допомогою інженерних та проектних рішень запобігти підтопленню території.

Таким чином, придатність – це ознака житла, яка складається з системи технічних, архітектурних, містобудівних, санітарних вимог, стандартів цивільного захисту, які надають будівлі можливість виконувати функцію житла та характеризують його якість і забезпечують безпечні, комфортні умови для постійного проживання людини у житлі. Придатність, як обов'язкова ознака житла, може розглядатися

у широкому розумінні, як вимога до всього житлового будинку, так і у вузькому розумінні, як ознака окремого елемента житлової будівлі. Ця ознака має самостійний характер та має прояв у юридичному встановленні фактичних обставин визнання об'єкта нерухомості житлом. Вона є похідною категорією по відношенню до дефініції «призначення житла», оскільки остання визначає вид житла за метою його використання, зокрема житло для інвалідів, людей похилого віку, комерційне житло.

В юридичній науці вже певний час існує дискусія чи визнавати обов'язковими ознаками житла – призначення та придатність для проживання, оскільки у ст.ст. 380, 812 ЦК України вказується лише на одну ознаку для визначення приміщення житловим: бути придатним для постійного проживання. З цього питання існують наступні наукові позиції: одна доказує, що придатність зайва ознака житла; друга позиція обґрунтовує доцільність введення призначення; третя – доводить, що призначення обумовлює придатність. Розглянемо їх більш детально.

Представники першого погляду, зокрема І.А. Дроздов вказують, що «призначення» не зовсім вдалий критерій, оскільки визначає характер приміщення в залежності від намірів користувача [3, с. 15]. Л.В. Щеннікова взагалі обмежуються твердженням, що приміщення є жилим, якщо воно придатне для проживання і юридично визнано таким [9, с. 93]. Стосовно цих позицій можна стверджувати, що визначення придатності в якості єдиної ознаки житла не відповідає реаліям сучасності, оскільки один критерій не завжди дозволяє відмежувати житлове приміщення від нежитлового. Саме критерій призначення для постійного проживання, як головна характеристика житла, допомагає відрізнити жиле приміщення від готелів, дачної будівлі чи вагончиків, контейнерних та аналогічних споруд тимчасової експлуатації.

Друга позиція з цього питання відстоюється доказами того, що житло повинно використовуватися з певною ціллю та не обтяжувати інші цілі – відпочинок, соціальне обслуговування, садівництво інше [10, с. 57]. І.Б. Марткович поділяє житло за призначенням: житлові будинки і житлові приміщення загального призначення; житлові будинки і житлові приміщення спеціального призначення, серед яких: службові житлові приміщення та гуртожитки [11, с. 39]. З цими позиціями слід погодитися, тому що житло відокремлюється від інших об'єктів житлової нерухомості своїм призначенням. З одного боку, житло – це матеріальне благо, яке має економічний зміст і забезпечує місце проживання для людини. З іншого боку, воно є засобом у механізмі реалізації немайнових прав особи. Тому тільки сукупність ознак житла – придатності та призначенності може

гарантувати безпечне місце проживання, реалізацію майнових та немайнових прав.

Представником третьої позиції є П.В. Макєєв, який відвинув думку, що саме призначення дозволяє визначити правовий режим приміщення в якості жилого, а також саме з неї виводяться санітарні, технічні вимоги та інші вимоги безпеки експлуатації, які ставляться до житлового приміщення [12]. З цією точкою зору також необхідно погодитися.

Крім наукового трактування «призначення житла», як правової категорії, існує її визначення у міжнародному та національному законодавстві. При цьому його трактування на національному рівні може не збігатися з міжнародним трактуванням. Так, Європейський Суд з прав людини дав таке трактування: житло – це місце, де людина мешкає постійно, і тому можливі випадки, коли всі місця проживання і є житлом. Житло, де людина проводить відпустку, свята, робітничі гуртожитки та інші місця короткострокового проживання можуть становити виняток [13, с. 30]. З цього визначення випливає одна з головних характеристик житла його функціональне призначення – забезпечення постійного місця проживання людини. Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» [14] у ст. 3 надав розмежування понять «проживання» та «перебування», так місце перебування – адміністративно-територіальна одиниця, на території якої особа проживає строком менше шести місяців на рік; місце проживання – адміністративно-територіальна одиниця, на території якої особа проживає строком понад шість місяців на рік. З цього випливає, що житло – це місце де людина постійно проживає, тобто проживає понад шість місяців на рік. Приміщення в яких людина перебуває тимчасово: військова частина, притулки, готелі інші, не можуть визнаватися житлом. При цьому, можна стверджувати, що використовувати житло під офіси, як і здійснювати перевірку житла до нежитлового фонду з цією метою є недопустимо, оскільки це може порушувати права та інтереси інших мешканців.

Отже, призначення житла – це категорія, яка охоплює мету використання житлового приміщення для цілорічного проживання (проживання інвалідів, будинок сімейного типу, житлові комплекси, службове житло інше) та в залежності від неї формує систему вимог придатності житла.

На підставі проведеного дослідження можна запропонувати наступні **висновки**. Ознаками житла є придатність та призначення. Придатність житла містить систему вимог, які залежать від призначення житла. Можна запропонувати три рівня непридатності житла: перший – непридатність житлового будинку – тягне загальну непридатність усіх житлових приміщень, що розташовані у будинку; другий

рівень – визнання непридатним окремого приміщення у будинку, що може не приводити до визнання непридатним всього будинку; третій рівень – встановлення непридатності окремого елемента будинку у виді конструкції, комунікації. В залежності від рівня придатності житла можна встановлювати: аварійність, ветхість житла, житла, що потребує капітального ремонту чи реконструкції. Придатність житла включає наступні елементи-вимоги: розміщення житла у наземному поверсі; поділ житла

на певні види приміщення (наявність допоміжних приміщень); наявність опалювання; відповідність санітарно-гігієнічним нормам та державним стандартам цивільного захисту; відповідність архітектурним, містобудівним нормам та правилам. Призначення житла – це ознака житла, яка вказує на мету використання житлового приміщення. Ця ознака житла має наступну систему характеристик: використання житла для цілорічного проживання; забезпечення соціальних стандартів.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Літошенко Г.В. Стандартизація і оцінка комфортності житла : дис. ... канд. архітектури: 18.00.01 // Київський національний ун-т будівництва і архітектури. – К., 2004. – 200 с.
2. Словник української мови / Білодід І.К. та ін. [В 11 т.] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: // <http://sum.in.ua/s/prydatnyj>
3. Дроздов І.А. Понятіе жилого помещения // Закон. – 2006. – № 8. – С. 9-17
4. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005 від 18.05.2005 № 80 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN19615.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN19615.html)
5. Методические указания по осуществлению государственного санитарного надзора за устройством и содержанием жилых зданий 24 февраля 1981г. № 2295-81 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: //<http://www.dsesu.gov.ua/wses/dsesu.nsf/prBRc?OpenView&Start=120&Count=30>
6. Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. – Элиста : АПП «Джангар», 1999. – 336 с.
7. Кодекс цивільного захисту України : Закон України від 02.10.2012 р., № 5403-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5403-17/page?text=%E6%E8%F2%EВ%EE>
8. Конспект лекцій з курсу «Теоретичні та методичні основи архітектурного проектування» модуля 4 – «Типологія будівель і споруд» (для студентів 3 курсу професійного напрямку 6.060102 – «Архітектура») / Дудка О.М. – Харків : ХНАМГ, 2007. – 72 с.
9. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. – М. : БЕК, 1996. – 186 с.
10. Литовкин В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище // Жилищное право. – 2001. – № 2. – С. 52-62.
11. Жилищное право : закон и практика / И.Б. Марткович. – М. : Юридическая литература, 1990. – 318 с.
12. Макеев П.В. О признаках жилого помещения: предназначенности и пригодности для постоянного проживания граждан. // Жилищное право. – 2010. – № 11. – С. 100-105.
13. Европейская Конвенция о защите прав человека и основных свобод. Статья 8. Право на уважение частной и семейной жизни, жилища и корреспонденции [Текст] : прецеденты и коммент. / Урсула Килкэли, Е.А. Чефранова ; Рос. акад. правосудия, [Совет Европы]. – М. : Рос. акад. правосудия, 2001. – 159 с.
14. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні : Закон України від 11.12.2003 р. № 1382-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1382-15>.

**Аврамова Ольга Євгенівна**

### ПРИДАТНІСТЬ ТА ПРИЗНАЧЕННЯ ЖИТЛА

Правова категорія житло є об'єктом наукового дослідження в межах приватного, публічного права та є предметом правової регламентації багатьох нормативних актів. Незважаючи на ретельність вивчення цієї правової дефініції, в судовій практиці продовжують виникати справи, пов'язані з визначенням та ознаками житла.

**Ключові слова:** житло, придатність, призначення.

**Аврамова Ольга Євгенівна**

### ПРИГОДНОСТЬ И НАЗНАЧЕНИЕ ЖИЛЬЯ

Правовая категория жилье выступает объектом научного исследования в рамках частного, публичного права и является предметом правовой регламентации многих нормативных актов. Несмотря на тщательность изучения этой правовой дефиниции, в судебной практике продолжают возникать дела, связанные с определением и признаками жилья.

**Ключевые слова:** жилье, пригодность, предназначенность.

**Abramova Olga Evgenievna**

### USEFULNESS AND PURPOSE OF HABITATION

Legal category habitation is an object of scientific research within area of private and public right; it is a subject of legal regulation of many statutory acts. In spite of thoroughness of studying of this legal definition, many issues arise in the court practice connected with definition and indication of habitation.

**Keywords:** habitation, usefulness, purpose.