

УДК 332.81

**О.Є. АВРАМОВА**, канд. юрид. наук, доц.,  
Харківський національний університет внутрішніх справ

## ПОНЯТТЯ ТА КЛАСИФІКАЦІЯ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

*Ключові слова:* житло, нерухомість, об'єкти житлової нерухомості, правовідносини, об'єкт майна

Становлення української соціальної держави залежить від розвитку національної економіки. Одним із сегментів економічної системи держави є ринок житлової нерухомості, що включає матеріальні об'єкти – житлові фонди та діяльність навколо житлової нерухомості (страхування, девелопмент, будівництво, кредитування, управління житловою нерухомістю, житлове-комунальне обслуговування та інше). Розвиток ринкових відносин в цієї сфері призвів до того, що житлова нерухомість стала об'єктом цивільних, житлових, адміністративних, податкових та інших правовідносин. Для врегулювання вказаних правовідносин на законодавчому рівні, постійно приймаються нормативні акти в галузях публічного та приватного права, при цьому класифікація об'єктів житлової нерухомості, частково передбачена, як в нормах публічного прав, так і приватного права. У зв'язку з використанням розрізних норм права, виникають колізійні питання застосування правових норм, зокрема виникла проблема встановлення єдиного визначення житлової нерухомості та її об'єктів. Відсутність єдиного визначення житлової нерухомості в законодавстві може мати негативні наслідки, як у юридичній техніці складання нормативних актів, так і в практиці їх застосування. Тому виникає проблематика дослідити питання з приводу житлової нерухомості у юридичній науки.

Мета статті полягає в розробці та науковому обґрунтуванні визначення та класифікації

житлової нерухомості на підставі аналізу теорії житлового права та діючого українського законодавства.

В юридичній науці проблемами в сфері житлової нерухомості займалися К.М. Анненков, І.П. Брауде, М.К. Галянтич, А.М. Гуляев, О.С. Іоффе, П.В. Крашенінніков, І.О. Машукіна-Алексеева, Д.І. Мейер, Є.О. Мічурін, П.С. Нікітюк, П.І. Седугін, Є.О. Суханов, Ю.К. Толстой, Л.В. Щеннікова, Г.Ф. Шершеневич та інші науковці. Однак, сучасного дослідження класифікації житлової нерухомості за українським законодавством не проводилось, що потребує вивчення та встановлення висновків відносно цієї проблеми.

Поділ об'єктів житлової нерухомості існував з ХУІІ століття. З вісімнадцятого століття до кінця дев'ятнадцятого століття житлова нерухомість, зокрема маєтки, поділялась на родове та благопридбане майно. Дефініцію благоприданого майна у законодавство було введено Катериною ІІ у «Дворянской грамоте» та в «Городовом положении» від 21.04.1785 р. Цей різновид майна проіснував з 1785 р. до кінця 19 століття. Родове нерухоме майно розглядалось, як майно придбане шляхом законного спадкування або за духовним заповітом, але законним спадкоємцем колишнього власника; також майно, що куплено у родичів, у яких воно було родовими; майно, придбане за викупом; вислужене або милостиво пожалуване; куплене батьком у сина, якому воно дісталось від матері; майно, хоча і родове, але яке власником було продано чужинцю і після чужинця назад куплено; майно, придбане у родича; придбане після смерті одного з подружжя; майно придбане за рахунок власної праці та промислу. Обмеження для родового майна становило те, що це майно не могло відчужуватися нікому крім найближчих родичів або за їх згодою. Д.І. Мейер вважав, що в цьому майні виявляється зв'язок майна з родом. Він вказував, що в роді міститься свідомість зв'язків, які з'єднують окремих членів роду, так що рід становить живий союз [1]. Слід звернути увагу на те, що для сучасного розуміння значення житлової

нерухомості для людини, необхідно звернутися до цього історичного досвіду визначення зв'язку родового нерухомого майна з родом. Оскільки, в цьому проявляється біологічний (психоемоційний) зв'язок людини з нерухомістю, зокрема з житлом.

Поняття житла, його функції та види не залишаються незмінним, вони змінюються під впливом різних умов історичного розвитку держави: залежно від рівня розвитку продуктивних сил і характеру виробничих відносин, соціальної, демографічної та етнічної культури суспільства. На сьогодні житлова нерухомість виконує декілька функцій у суспільстві, зокрема задовольняє житлову потребу, є об'єктом господарської діяльності, виступає механізмом в реалізації соціальної політики держави. Головною ознакою житлової нерухомості є те, що вона основа особистого існування громадян і використовується для особистого споживання [2, с.4]. Під особистим споживанням цього виду нерухомості слід розуміти його властивість задовольняти потребу в проживанні людини. Наступною ознакою цього об'єкту є те, що житлова нерухомість – це різновид нерухомого майна. В основі формально-юридичного визначення нерухомості лежить економічне розуміння нерухомого майна. Генезис такого розуміння – в нерозривному зв'язку об'єктів нерухомості із землею. Відповідно і юридичне визначення нерухомості обирає в якості основної ознаки зв'язок із землею [3, с.45]. Таким чином, житлова нерухомість це різновид нерухомого майна, що призначений для проживання людини.

А.В. Борисенко стверджує, що житлова нерухомість є будова або його частина, призначене для проживання людей, закінчене будівництвом і прийняте у встановленому законом порядку в експлуатацію, пов'язане із земельною ділянкою, які мають кордони, підлягає кадастровому й технічному обліку (інвентаризації), включає житлові приміщення, що безпосередньо задовольняють житлові потреби людей, а також підсобні та інші допоміжні приміщення, обладнання, споруди та

елементи інженерної інфраструктури, що обслуговують житлові приміщення [4, с.3]. Звернемо увагу, що це визначення збігається з широким поняттям «житло». Так, на думку П.І. Седугіна, термін «житло» означає зазвичай особливу споруду або приміщення, спеціально призначену для проживання людей: житловий будинок, квартиру, інше житлове приміщення разом з відповідною допоміжною площею (кухня, коридор, ванна кімната, вітальня і т.п.). У широкому сенсі поняття «житло» охоплює не тільки межі житлового приміщення (квартири, житлового будинку), але різного роду засоби щоденного обслуговування і прилеглу прибудинкову територію. При визначенні поняття житла розрізняються також соціальні та архітектурні аспекти, тісно пов'язані між собою [5, с.30]. Таким чином, А.В. Борисенко при визначенні житлової нерухомості керувалась ознаками житла, тому з цією позицією важко погодиться. Безумовно житло та житлова нерухомість, це родові поняття, однак останнє визначення є більш широким, що включає постійне та тимчасове мешкання людини, отже житло, як об'єкт з задоволення постійного проживання, є тільки одним з об'єктів житлової нерухомості. Звернемось до аналізу визначення житлової нерухомості у законодавстві України.

Житлова нерухомість є різновидом нерухомого майна. Згідно ст.2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», нерухоме майно – це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення [6]. Виходячи з цього визначення можна стверджувати, що ознакою житлової нерухомості, як виду нерухомого майна, є її зв'язок з землею, однак це природне твердження не завжди поділяється у нормах законодавства.

Так, у ст.265.2.1 Податкового кодексу України передбачено, що об'єктом оподаткування є об'єкт житлової нерухомості [7]. При цьому у ст.265 Податкового кодексу України використовується два терміни «житлова не-

рухомість» та «нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки». Останнє визначення міститься у назві статті, хоча у тексті самої статті використовується термін «житлова нерухомість». Тобто, дефініцію, що використано у назві статті 265 Податкового кодексу України, не роз'яснено, як і не встановлено у нормах цього Кодексу визначення «житлової нерухомості». Крім того, термін «нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» не передбачено у Цивільному кодексі України та Житловому кодексі УРСР. Тому звернемось до аналізу вищевказаного визначення.

Вперше термін «нерухомість відмінна від землі» та його класифікація було встановлено в Законі України «Про податок з доходів фізичних осіб». У ст.1.10.1 цього нормативного акту було закріплено: «нерухомість, відмінна від землі, поділяється на: будівлі, а саме: приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти власності, функціонально пов'язані з такими приміщеннями. Будівлі поділяються на будинки (включаючи готелі, мотелі, кемпінги та інші подібні об'єкти туристичної інфраструктури), квартири, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі; споруди, а саме: об'єкти нерухомості, відмінні від будівель». Таким чином, до об'єктів нерухомості, відмінної від землі до 2011 р. відносились постійне і тимчасове житло та нежитлова нерухомість, пов'язана з житлом та життєдіяльністю людини. Звернемо увагу, що перелічені об'єкти підпадають під визначення нерухомого майна, яке встановлено Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», та мають мету задовольняти житлову потребу і потребу в обслуговуванні мешкання людини. Тому дефініція «нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» є нелогічною за своїм змістом.

Необхідно підкреслити й те, що при вико-

ристанні терміну «нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» виникає проблема класифікувати таке майно за будівельними нормами та його ознака «відмінність від земельної ділянки» цілком руйнує визначення «будівлі», що є широким терміном. Так, згідно «Державному класифікатору будівель та споруд ДК 018-2000», затвердженого Наказом Держстандарту України від 17.08.2000 р. № 507, будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. Отже, будівля має зв'язок з земельною ділянкою у вигляді несучих конструкцій (фундаменту) та підземних приміщень. Таким чином, можна стверджувати, що термін «нерухоме майно відмінне від земельної ділянки» є неузгодженим з цивільним, житловим законодавством та будівельними правилами і стандартами. Тому більш теоретично обґрунтованим та практично доцільним є визначення «житлова нерухомість».

Класифікація об'єктів житлової нерухомості передбачено в Цивільному кодексі України, Житловому кодексі УРСР, Податковому кодексі України та в інших нормативних актах. Звернемось до аналізу законодавчих актів, з метою встановлення єдиної класифікації житлової нерухомості.

В Цивільному кодексі у п.2 статті 331 встановлено, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). В ст.376 ЦК України передбачено регулювання правовідносин з приводу самочинно збудованого нерухомого майна. Виходячи зі змісту цих статей можна стверджувати, що до об'єктів житлової нерухомості, за Цивільним кодексом України, відносяться житлові будинки, будівлі, споруди тощо.

Класифікація об'єктів житлової нерухомості передбачено і у податковому законодавстві

ві. В ст.14.1.129 Податкового кодексу України встановлені наступні об'єкти житлової нерухомості: житловий будинок; житловий будинок садибного типу; прибудова до житлового будинку; квартира; котедж; кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах; садовий будинок; дачний будинок. Слід зазначити, що вказаний поділ житлової нерухомості не узгоджується з чинним Житловим кодексом УРСР. Так, в ст.4 ЖК УРСР встановлена класифікація об'єктів, що створюють житлові фонди: жилі будинки (частини будинків), жилі приміщення, квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності. Ця класифікація може застосовуватися за аналогією до класифікації житлової нерухомості. Тому, непогодженим з житловим законодавством є підпункт «в» ст.14.1.129 Податкового кодексу України, який відносить до типів об'єктів житлової нерухомості – прибудову до житлового будинку. Необхідно зауважити, що прибудова не може бути віднесена до об'єктів житлової нерухомості, оскільки прибудова до житлового будинку є невід'ємною частиною житлової будівлі, яка будується у відповідності до технічних санітарних вимог, та не має самостійного функціонального призначення. Прибудова до будинку не може бути окремим об'єктом цивільного, житлового, податкового законодавства, тому що при встановленні її самостійної функції від будинку – прибудова стає окремим об'єктом правовідносин, зокрема житловим приміщенням у житловому будинку, що відноситься до житлової площі будинку.

Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 24.06.2011 р. № 91 «Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і прове-

дення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж» визначає об'єкти нежитлової та житлової нерухомості. Згідно цього наказу до об'єктів нежитлової нерухомості відноситься: господарські (присадибні) будівлі, господарські (присадибні) споруди; до об'єктів житлової нерухомості: індивідуальний (садибний) житловий будинок; дачний будинок; садовий будинок. За аналізом цього нормативного акту можна стверджувати, що житлова та нежитлова нерухомість відрізняються за метою використання об'єкту, яка обумовлена його властивостями.

У «Державному класифікаторі будівель та споруд ДК 018-2000», затвердженого Наказом Держстандарту України від 17.08.2000 р. № 507 житлові будівлі поділяються на: будинки одноквартирні (цей клас включає: відокремлені житлові будинки садибного типу (міські, позаміські, сільські), вілли, дачі, будинки для персоналу лісового господарства, літні будинки для тимчасового проживання, садові будинки та інші); будинки одноквартирні масової забудови; котеджі та будинки підвищеної комфортності; будинки багатоквартирні масової забудови; будинки житлові готельного типу; гуртожитки; будинки для біженців, притулки для бездомних; будинки дитини та сирітські будинки та інші. Державний класифікатор будівель поділяє будівлі на житлові та нежитлові. В залежності від цього поділу встановлюються вимоги до будівництва та технічні характеристики об'єкту нерухомості.

За аналізом цих нормативних актів можна стверджувати, що об'єкти житлової нерухомості класифікуються за призначенням: для постійного проживання (житловий будинок, квартира, їх частина) та для тимчасового проживання (гуртожитки, готелі, притулки, дачні будинки інші).

Таким чином, за аналізом цивільного, житлового, податкового законодавства, можна стверджувати, що в українському законодавстві не встановлено єдиного визначення та класифікації житлової нерухомості. За аналізом здобутків юридичної науки та законодавства України пропонується наступне визна-



чення цього об'єкту. Житлова нерухомість – це різновид нерухомого майна, що призначений для проживання людини, що поділяється в залежності від її призначення на: житлову нерухомість для постійного проживання та житлову нерухомість для тимчасового проживання. Дефініція «житлова нерухомість» є більш широкою, ніж визначення житла, що є одним з об'єктів житлової нерухомості.

### ЛІТЕРАТУРА

1. Мейер, Д. И. Русское гражданское право / Д.И. Мейер. – М. : Статут: Консультант Плюс, 2003. – 321 с.
2. Малюткина-Алексеева И. А. Жилая недвижимость как объект гражданского права России : автореф. дис. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / И. А. Малюткина-Алексеева. – Чебоксары,

2003. – 21 с.

3. Скворцов, О. Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: правовое регулирование и судебной-арбитражная практика / О. Ю. Скворцов. – М. : «Бизнес-школа «Интел-Синтез», 1998. – 165 с.

4. Борисенко А. В. Купля-продажа жилой недвижимости :Современные правовые проблемы : автореф. дис. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / А. В. Борисенко. – Волгоград, 2002. – 22 с.

5. Седугин П. И. Право на жилище в СССР / П. И. Седугин. – М. : Юридлит, 1983. – 224 с.

6. Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» // ВВР України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

7. Податковий кодекс України // ВВР України. – 2011. – № 13-14, № 15-16, № 17. – Ст. 112.

*Аврамова О. Є. Поняття та класифікація житлової нерухомості / О. Є. Аврамова // Форум права. – 2012. – № 1. – С. 15–19 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2012-1/12aoekgn.pdf>*

Для встановлення єдиного правового застосування цих понять пропонується поняття житлової нерухомості, як різновиду нерухомого майна, призначеного для постійного та тимчасового проживання.

\*\*\*

*Аврамова О.Е. Понятие и классификация жилой недвижимости*

Для установления единого правового применения этих понятий в статье предлагается понятие жилой недвижимости, как разновидности недвижимого имущества, предназначенного для постоянного и временного проживания.

\*\*\*

*Avramova O.E. Definition and Classification of Residential Property*

The definition «residential real estate» as form of real estate which requires permanent and temporary accommodation is determined in this article to establish the unity of legal use.