

УДК 347.2

І. Ф. СЕВРЮКОВА,
кандидат юридичних наук

ПРОБЛЕМИ СПІВВІДНОШЕННЯ ПРАВА НА ЖИТЛО ТА ПРИВАТНОПРАВОВИХ ПРАВОВІДНОСИН З ПРИВОДУ ЖИТЛА: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

Право людини на житло, зокрема право на недоторканність житла, було передбачено ще у римському праві. «Будинок є найбезпечнішим притулком і, очевидно, що той, хто кликатиме на суд з будинку, вчиняє насильство» [1, с. 136], зазначається у Дигестах Юстиніана (Книга II, Титул IV, п. 18). Відтак римське право створило певні основи для розвитку права людини на житло, насамперед у контексті його недоторканності.

Вивченню правової природи права на житло присвячували свої дослідження О. Аврамова, О. Білоцький, М. Брагінський, І. Бірюков, В. Бондар, В. Вітрянський, Л. Воронова, М. Галянтич, В. Грибанов, О. Дзера, О. Кармаза, С. Клименко, І. Кучеренко, В. Литовкин, Л. Лічман, О. Мічурін, П. Седугін, В. Січевлюк, М. Скаржинський, Ю. Толстой та ін.

Однак наразі існує проблема недосконалого правового регулювання відносин з приводу житла, що породжує неузгодженість у законодавчій регламентації прав громадян на житло, що має наслідком порушення даних прав.

Метою дослідження є визначення правової природи права на житло шляхом проведення аналізу теоретичних досліджень та відповідних законодавчих положень, визначення основних напрямів удосконалення цивільного законодавства у сфері регламентації відносин стосовно житлових об'єктів нерухомості.

Право на житло є одним із найважливіших прав людини, що має багатоаспектну (соціальну, економічну, правову тощо) природу, можливість його реалізації залежить від створення державою відповідних умов. Не випадково, завдяки своїй значущості для розвитку демократичної, правової, соціальної держави, зазначене право людини визначається в Конституції України як одне з основних прав людини і громадянина, що цілком відповідає міжнародним правовим вимогам і положенням: «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 та 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» (ст. 47).

Слід зазначити, що право людини на житло передбачено і в міжнародно-правових актах Організації Об'єднаних Націй та Ради Європи. У Загальній декларації прав людини 1948 р. визначено, що кожна людина має право на житло (п. 1 ст. 25). У Міжнародному пакті про економічні, соціальні і культур-

ні права 1966 р. держави-учасниці визнали право кожного на достатній життєвий рівень, у тому числі на житло (п. 1 ст. 11).

Зазначене право наведено в п. 31 частини першої та конкретизовано у ст. 31 частини другої Європейської соціальної хартії (переглянутої) 1996 р. (далі – Хартія), ратифікованої Законом України «Про ратифікацію Європейської соціальної хартії (переглянутої)» від 14 вересня 2006 р. Відповідно до ст. 31 частини другої Хартії держави зобов'язуються вживати заходів, спрямованих на сприяння доступові до житла належного рівня; встановлювати на житло ціни, доступні для малозабезпечених осіб.

Багатоаспектне, неоднорідне за своєю правовою природою, право на житло містить елементи не лише майнових прав, а й елементи особистих немайнових прав. Стаття 30 Конституції України гарантує недоторканність житла, встановлюючи відповідне конституційне право людини і громадянина та його межі, а цивільне законодавство деталізує дане право і відносить його до особистих немайнових прав, що забезпечують соціальне буття фізичної особи (глава 22 ЦК України). Відповідно до ст. 311 ЦК України «житло фізичної особи є недоторканим (частина перша ст. 311 ЦК України). Проникнення до житла чи до іншого володіння фізичної особи, проведення в ньому огляду чи обшуку може відбуватися лише за вмотивованим рішенням суду (частина друга ст. 311 ЦК України). Відповідно до п. 3 ст. 311 ЦК України «у невідкладних випадках, пов'язаних із рятуванням життя людей та майна або з безпосереднім переслідуванням осіб, які підозрюються у вчиненні злочину, законом може бути встановлено інший порядок проникнення до житла чи до іншого володіння фізичної особи, проведення в них огляду та обшуку».

На нашу думку, незважаючи на загальну, «немайнову» спрямованість більшості положень ст. 311 ЦК України про недоторканність житла, що відповідає і доповнює аналогічні конституційні положення, законодавець не міг повністю уникнути відбиття у відповідних положеннях подвійної правової природи права на житло. У частині четвертій ст. 311 ЦК України вказується на недопустимість безпідставного позбавлення права на житло: «Фізична особа не може бути виселена або іншим чином примусово позбавлена житла, крім випадків, встановлених законом». Вважаємо, що в даному випадку вказуються на недопустимість порушення не лише особистого немайнового права особи, а й майнового права, тобто певного речового права або, навіть, зобов'язального, що виникає за договором найму (оренди).

Отже, особисте немайнове право на недоторканність житла пов'язане з майновим правом на житло.

У зв'язку з цим не можна не погодитися з думкою деяких учених, які звертають увагу на доволі широкий зміст права на житло. Л. Красавчикова, зокрема, підкреслює, що «недоторканність житла – це недоторканність не об'єкта... це недоторканність одного з елементів особистого життя громадян» [2, с. 50–62].

«Право на житло — це особлива частина приватної сфери людської життєдіяльності, яка полягає у різноманітних відносинах, явищах, подіях тощо, гарантується і охороняється правом. За сучасних умов право на житло виступає як майнове і особисте немайнове благо, що належить кожній людині та є

об'єктом правової охорони та захисту» [3, с. 29], – справедливо зазначає М. Галянтич.

Категорія «право на житло» вживається також і у кримінальному праві, зокрема, у нормах, що регламентують кримінальні злочини проти особистих прав і свобод людини і громадянина – порушення недоторканності житла (ст. 162 КК України), злочини проти власності – крадіжка, розбій, грабіж, поєднані з проникненням у житло, інше приміщення чи сховище або що завдала значної шкоди потерпілому (частина третя статей 185, 186, 187 КК України). Тож можна зробити висновок, що норми кримінального права гарантують захист особистих немайнових і майнових прав людини, пов'язаних із житлом шляхом встановлення кримінальної відповідальності за злочини, пов'язані з їх порушенням.

Право на житло є категорією, яка є більш широкою, ніж ті суб'єктивні права, що регламентуються нормами житлового і цивільного права.

На нашу думку, житлові відносини, як і безпосередньо право на житло, складаються з певних елементів, які мають різноманітну правову природу і тому підпадають під регулювання норм різних галузей права.

Це зумовлює комплексність положень спеціального житлового законодавства, що включає норми відповідних галузей права, так і регламентацію права на житло нормами різних галузей права. Відносини з приводу житла є ширшими, ніж безпосередньо житлові відносини, які регламентуються цивільним та житловим законодавством.

Стосовно житлових відносин слід зазначити, що науковці виділяють різні їх види. П. Седугін виділяє такі: відносини щодо користування житлом, відносини у сфері забезпечення громадян житлом, відносини, що виникають у сфері управління, експлуатації, забезпечення збереження і ремонту жилого фонду тощо, зазначаючи, що житлові відносини – це загальне, родове поняття, яким охоплюються різні види правовідносин [4, 10].

В. Крашенінніков поділяє житлові правовідносини на цивільні та адміністративні. На думку вченого, першу групу житлових правовідносин становлять цивільно-правові відносини, оскільки виникнення та припинення права користування житловими приміщеннями здійснюється на підставі цивільно-правових договорів (купівлі-продажу, міни, дарування, найму житлових приміщень). Друга група частково належить до цивільно-правових, а частково – до адміністративних відносин (дотримання цільового призначення, встановлення адміністративної відповідальності за порушення правил користування житлом). Третя група правовідносин – це організаційні та управлінські відносини, які більшою мірою виконують допоміжну функцію щодо перших двох груп [5, с. 20].

М. Галянтич виділяє дванадцять типів житлових відносин, які виникають на основі ЖК України [3, с. 39].

Якщо узагальнити основні критерії поділу правовідносин з приводу житла, то можна виділити приватно-правовий та публічно-правовий елемент. Тому варто погодитися з думкою деяких учених, які виділяють зазначений критерій поділу. Зокрема, О. Кармаза пропонує поділяти житлові правовідносини на дві

групи: приватно-правові та публічно-правові відносини, які виникають щодо житла, яке має соціальну значущість у житті людини [6, с. 56].

Слід погодитися, на нашу думку, з точкою зору І. Бірюкова, який вважає, що «житлове право підгалуззю не однієї, а багатьох галузей права, в основі якої лежить комплексна галузь законодавства щодо регулювання житлових суспільних відносин, які можуть бути особистими, майновими та організаційно-фінансовими» [7].

Житлові відносини є майновими та організаційними відносинами, регулюються нормами конституційного права, цивільного та житлового права, а останнє містить норми адміністративного права, цивільного права. Право на житло охоплює як майнові, так і особисті немайнові права, які охороняються нормами конституційного права, цивільного, кримінального, фінансового, земельного права.

Не можна не погодитись з точкою зору В. Копейчикова, який зазначає: «Суб'єктивне право на житло – це можливість людини і громадянина мати житло у власності чи одержати його за договором найму з державного чи громадського фонду, користуватися житлом та вимагати від зобов'язаних суб'єктів забезпечення реалізації цього права у повному обсязі. Право на житло тісно пов'язане з обов'язками інших фізичних та юридичних осіб і державних органів щодо створення відповідних умов, охорони, захисту й відтворення житлових прав людини і громадянина» [8, с. 531].

На нашу думку, основою правового регулювання житлових відносин мають бути норми приватного права, які закріплюють основні права та обов'язки своїх суб'єктів на засадах рівності, майнової відокремленості, вільного волевиявлення. Як підкреслює С. Алексєєв, «цивільні закони – це ті головні фактори, за допомогою яких ідеали свободи, вимоги демократичної і правової культури фактично реалізуються в повсякденному житті громадян і, тим самим, з юридичного боку забезпечується реальне формування сучасного вільного громадянського суспільства» [9, с. 107–108].

Таким чином, можна зробити висновок, що житлові відносини є майновими відносинами та організаційними відносинами, регулюються нормами конституційного права, цивільного права та житлового права, а останнє містить норми адміністративного права, цивільного права. Право на житло включає як майнові, так і особисті немайнові права, які охороняються нормами конституційного права, цивільного, кримінального, фінансового, земельного права, тобто приватного та публічного права.

Список використаних джерел

1. *Памятники Римского права* : учеб. пособие. – М. : Зерцало, 1997.
2. *Красавчикова Л. О.* Жилищное право и личные неимущественные права граждан / Л. О. Красавчикова // *Актуальные проблемы жилищного права* : сб. памяти П. И. Седугина. – М. : Статус, 2003. – С. 50–62.
3. *Галаянтич М. К.* Житлове право України : [навч. посібник] / Галаянтич М. К. – К. : Юрінком Інтер, 2007. – 528 с.
4. *Седугин П. И.* Жилищное право : [учебник для вузов] / Седугин П. И. – М. : Норма, 2004.

5. Крашенинников В. П. Жилищное право / Крашенинников В. П. – [7-е изд., перераб. и доп.]. – М. : Статут, 2010.

6. Кармаза О. О. Концепції охорони та захисту житлових прав в Україні: матеріальний та процесуальний аспекти : [монографія] / Кармаза О. О. – М. : Вид-во ПрАТ «Миронівська друкарня», 2013.

7. Житлове право України : навч. посібник / [ред.: В. С. Гопанчук, Ю. О. Заїка]. – К. : Істина, 2003. – 208 с.

8. Правознавство : підручник / [авт. кол.: Демський С. Е., Ковальський В. С., Колодій А. М. (кер. авт. кол.) та ін. ; за ред. В. В. Копейчикова]. – [7-е вид., стереотип.]. – К. : Юрінком Інтер, 2003.

9. Алексеев С. С. Философия права: История и современность. Проблемы. Тенденции. Перспективы / Алексеев С. С. – М. : НОРМА, 1999.

Сеvрюкова І. Ф. Проблеми співвідношення права на житло та приватноправових правовідносин з приводу житла: цивільно-правовий аспект

Стаття присвячена дослідженню окремих проблем визначення та характеристики правової природи права на житло, виділенню та вивченню приватно-правових елементів даного права, встановленню класифікаційних критеріїв поділу правовідносин з приводу житла та їх елементів, співвідношенню суб'єктивного цивільного права на житло та житлових правовідносин з метою определения предмету цивільно-правового регулювання і відповідного вдосконалення цивільно-правового регулювання.

Розглядається неоднорідна правова природа суб'єктивного права на житло, види правовідносин з приводу житла та критерії їх поділу питання вдосконалення цивільного законодавства стосовно регулювання суспільних відносин з приводу житла

Ключові слова: житло, право на житло, житлові правовідносини, недоторканість житла, суб'єктивне право на житло.

Сеvрюкова И. Ф. Проблемы соотношения права на жилье и правоотношений относительно жилья: гражданско-правовой аспект

Статья посвящается исследованию отдельных проблем относительно определения и характеристики правовой природы права на жилье, выделению и изучению частноправовых элементов данного права, установлению классификационных критериев деления правоотношений по поду жилья, их элементов, проблем соотношения субъективного гражданского права и жилищных правоотношений с целью определения предмета гражданско-правового регулирования и соответствующего усовершенствования гражданского законодательства.

Рассматривается неоднородная правовая природа субъективного права на жилье, виды правоотношений относительно жилья и критерии их деления, вопросы совершенствования гражданского законодательства относительно регулирования соответствующих общественных отношений по поводу жилья.

Ключевые слова: жилье, право на жилье, жилищные правоотношение, неприкосновенность жилья, субъективное право на жилье.

Sevryukova I. F. Problems of correlation of subjective right to housing and legal relation to housing: civil legal aspect

The article is devoted to the study of specific problems concerning the definition of the characteristics of the legal nature's right to housing, isolation and study of elements of the right of private law, establish criteria for dividing legal relations to housing, their elements, the problems of correlation of right to housing and legal relation to housing to determine the subject of civil law regulation and the corresponding improvement of civil legislation.

The nature of the subjective legal right to housing, the types of relationships with respect to housing and the criteria for their division, the issues of improving the civil legislation regarding regulation of the social relations on the property are considered.

Today there is a problem of imperfect legal regulation of relations on the housing that creates inconsistencies in regulation citizens' rights to housing, which resulted in significant violations of these rights.

The human right to housing, including the right to inviolability of the home, had been predicted in Roman law. Thus, Roman law allowed a certain basis for the development of the human right to housing, particularly in the context of his immunity. Heterogeneous by the nature, the right to housing contains elements not only property rights, but also personal non-property rights.

An important area of private life of citizens is the right to housing which is reflected in the various public relations, phenomena, events, etc., guaranteed and protected by law.

Public relations on housing and subjective rights within their content can be directed to different purposes so subject to the rules regulating various areas of law.

The right to housing are wider than directly housing relations regulated by civil and housing legislation.

Housing relations, which include property relations and organizational relations are governed by the rules of constitutional law, civil law and housing law, and the latter contains the rules of administrative law, civil law. The right to housing includes property and personal non-property rights, which are protected by the rules of constitutional law, civil, criminal, land, financial law.

We can conclude that housing relations are property relations and organizational relations are governed by the rules of constitutional law, civil law and housing law, and the latter contains the rules of administrative law, civil law. The right to housing includes property and personal non-property rights, which are protected by the rules of constitutional law, civil, criminal, financial, land law, namely private and public law.

However, we cannot agree that the category "housing" can be used as an object of civil rights and, in particular, property rights and proprietary rights because this type of object of civil rights is not provided in the list of objects in the civil legislation of Ukraine

With the aim of improving the regulation of civil relations regarding housing, differentiation, and organization of the content of a subjective right to housing should clearly define the notion of the object of this law in the civil legislation of Ukraine.

Key words: housing, right to housing, housing relations, housing legal relations. inviolability of the housing, subjective right to housing, civil relations.

УДК 349.2

Я. В. СІМУТІНА,
кандидат юридичних наук

УКЛАДЕННЯ ТРУДОВОГО ДОГОВОРУ: ОКРЕМІ ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ

Питання правозастосування, удосконалення механізму реалізації та ефективності правових норм на сьогодні є як ніколи актуальним для трудового права. Реформування трудового законодавства, логічним завершенням якого має бути прийняття нового Трудового кодексу України, повинно відбуватися з