

КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ ЖИТЛОВОГО ПРАВА В ПРАВОВІЙ СИСТЕМІ УКРАЇНИ

CONCEPTUAL BASES OF HOUSING LAW ARE IN THE LEGAL SYSTEM OF UKRAINE

Колосов Р.В.,

кандидат юридичних наук, доцент
кафедри господарського, цивільного та трудового права
Маріупольського державного університету

В статті досліджується роль та місце житлового права в правовій системі України. Автор на підставі аналізу наукової літератури наводить поняття житлового права, розкриває його сутність й зміст та висвітлює концептуальні засади житлового права в правовій системі України. В роботі також висвітлюються наукові підходи до визначення житлового права, наводиться їх узагальнення та формується авторське бачення з цього питання.

Ключові слова: житлове право, предмет житлового права, правова система, житлове законодавство.

В статье исследуется роль и место жилищного права в правовой системе Украины. Автор на основании анализа научной литературы формирует понятие жилищного права, раскрывает его сущность и содержание и освещает концептуальные основы жилищного права в правовой системе Украины. В работе также освещаются научные подходы к определению понятия «жилищного права», приводятся их обобщения и формируется авторское видение по этому вопросу.

Ключевые слова: жилищное право, предмет жилищного права, правовая система, жилищное законодательство.

In the article a role and place of housing law are investigated in the legal system of Ukraine. The author, based on an analysis of the scientific literature forming the concept of housing law, reveals its essence and content and highlights the conceptual foundations of housing law in the legal system of Ukraine. The paper also highlights the scientific approaches to the definition of "housing law", are generalizations and formed the author's vision on this question.

Key words: housing law, subject of housing law, legal system, housing legislation.

Постановка проблеми. В Україні немає більш запутаного і суперечливішого законодавства, ніж житлове, яке включає акти, що прийняті протягом останніх тридцяти років, положення яких часто містять неузгоджені, а то і взаємовиключні норми. Розібратися в них дуже складно, у такій ситуації вагомим значення має правильність застосування чинних нормативних актів з урахуванням того, що норми одних актів житлового законодавства користуються пріоритетом по відношенню до норм інших актів. Не менш важливо визначити концептуальні засади житлового права в системі права, бо на сьогодні місце житлового права у правовій системі України є нечітко окресленим. У юридичній науці не існує єдиної думки з питання про механізм формування і склад житлового права, а питання про місце житлового права в системі українського права є дискусійним вже протягом декількох десятиліть. З цього приводу в юридичній науці висловлені численні найрізноманітніші точки зору, які можна звести до трьох основних груп. Одні автори вважають, що житлове право – це інститут [1, с. 22] або підгалузь цивільного права [2, с. 45], інші – житлове право є комплексною галуззю права [3, с. 190]. Все це викликає й практичні труднощі під час застосуванні норм житлового законодавства, їх співвідношення з нормами Конституції України та Цивільного кодексу України.

Метою роботи є визначення місця та ролі житлового права в правовій системі України. При цьому слід усвідомлювати, що «житлове право» вживається в юридичній літературі у двох значеннях: у вузькому і широкому. У вузькому сенсі житлове право – це

суб'єктивне право конкретної людини на житло. У широкому розумінні, житлове право – це сукупність суспільних відносин, які регулюють правовідносини, що складаються в процесі задоволення житлових потреб. Це можуть бути відносини з надання чи отримання житла або користування чи розпорядження ним. Все це, а саме дуалізм у розумінні житлового права створює певні труднощі у визначенні його місця в правовій системі України.

Виклад основного матеріалу. У підручнику для юридичних вузів «Загальна теорія права» житлове право виділяється в якості окремої частини чи підгалузі більшої і складнішої за складом галузі права – цивільного права. При цьому «підгалузь права» автори розуміють як «цілісне утворення, яким регламентується специфічний вид відносин в межах сфери правового регулювання відповідної галузі права» [4, с. 184]. Так, В. Чігір висловлював думку, що «житлове право складається лише з норм цивільного права і є його самостійним правовим інститутом» [5, с. 19]. В свою чергу, В. Літовкін вважає, що «житлове право є складовою частиною цивільного права: «житлове право – це спеціальні норми цивільного права, що регламентують володіння і користування чужим житлом» [6, с. 45]. На думку І. Брауде, «житлове право не утворює самостійної галузі права в єдиній системі радянського права. Те, що у нас називають житловим правом, є частиною цивільного права» [7, с. 14]. Однак зміст, обсяг і значення цього інституту дають вагомий підстави для надання йому статусу підгалузі цивільного права, що сформувалося навколо договору найму житлового приміщення.

Хоча цей же автор висловлював й іншу точку зору і обґрунтовував доцільність виділення житлового права з цивільного права в комплексну (багатогалузеву) учбову і наукову дисципліну [8, с. 21].

Такий висновок вперше зробив ще В. Райхер. На його думку, житлові відносини регулюються нормами трьох інститутів: адміністративно-правового інституту розподілу житла, цивільно-правового інституту договору найму житлового приміщення, кооперативно-правового інституту щодо забезпечення житловою площею в будинках житлово-будівельних кооперативів. Усі зазначені відносини входять у вторинне утворення системи права – комплексну галузь права» [3, с. 188-190]. Така галузь має комплексний характер і складається з елементів, що відносяться до різних предметів правового регулювання і, відповідно, до різних галузей права [Там само].

Існування комплексних галузей права визнається й іншими авторами. Так, С. Поленіна також говорить про існування «комплексних галузей права, побудованих як деяке з'єднання різнорідних предметів і методів правового регулювання» [9, с. 32-33]. Я. Шевченко, характеризуючи метод правового регулювання комплексної галузі права зазначає, що в ньому акумулюються риси декількох методів, властивих іншим галузям» [10, с. 106]. На думку М. Козиря, комплексна галузь права – це наявність органічного комплексу двох чинників, тісно пов'язаних між собою суспільних відносин як предмета правового регулювання і методу правового регулювання, що відповідає кожному виду правовідносин [11, с. 63].

Проте юридична наука існування в системі права комплексних галузей права трактує неоднозначно. У цьому контексті треба навести позицію С. Алексєєва, який вважає, що разом з основними (базовими, профільюючими й іншими) галузями права, що утворюють серцевину, ядро правової системи, є також вторинні, комплексні утворення в структурі права. На його думку «ці утворення є комплексними в тому сенсі, що норми, які входять до них, не пов'язані єдиним методом і механізмом регулювання, але майже усі вони мають «прописку» в основних галузях» [12, с. 196-198]. С. Алексєєв пише: «Більшість комплексних галузей формуються у зв'язку з необхідністю спеціалізованого регулювання певної групи відносин на основі й у рамках існуючих галузевих юридичних режимів. Хоча кожна комплексна галузь має свій предмет регулювання (що розглядається, правда, в іншій площині, ніж предмети основних галузей), цей предмет не вимагає особливого методу і механізму регулювання. Він зумовлює лише необхідність відносного відособленого нормативного регулювання і деяку юридичну своєрідність: окремі специфічні принципи, положення, прийоми регулювання», безпосередньо пов'язані з окремими видами діяльності, з визнанням їх абсолютної істотності і специфічності за нібито особливим предметом правового регулювання [Там само].

Аналогічної думки дотримується відомий російський правознавець Ю. Толстой, який дійшов висновку про існування двох типів галузей права: осно-

вних і комплексних. Останні складаються з норм, узятих з основних галузей права, регулюють різнорідні відносини і займають лише умовне місце в систематичі права [13, с. 10-11].

Зазначені обставини ставлять перед вченими питання про розгляд житлового права як комплексної галузі права [14, с. 14; 15, с. 7]. Так, С. Корнеєв пише про те, що «найправильніше вважати житлове право комплексною галуззю права, яка базується на комплексній галузі законодавства [16, с. 149-150]. П. Седугін вважає, що «житлове право в широкому сенсі – це комплексна галузь, в якій об'єднані норми і правові інститути цивільного, адміністративного та інших галузей права» [17, с. 13]. В свою чергу, І. Мартковіч підкреслює, що житлове право має особливий, комплексний характер і складаються з норм різних галузей права. Саме житлове законодавство являє собою комплекс поєднаних у ньому адміністративно-правових та цивільно-правових норм» [18, с. 98].

Тобто комплексний характер житлового права полягає в тому, що воно поєднує в собі не тільки норми цивільно-правового характеру (які складають більшість у загальній масі житлових норм), а й норми інших галузей права, які присвячені житловим правовідносинам або відносинам, пов'язаним з житлом. До останніх відносяться адміністративне, земельне, екологічне, фінансове право та деякі інші галузі права.

За переконанням Ю. Толстого дія житлового законодавства поширюється «на різнорідні суспільні відносини, до яких застосовуються різні методи правового регулювання, хоча зазначені відносини і підпадають під узагальнене поняття «житлові відносини». Їх регулювання відбувається шляхом застосування різних за своєю галузевою належністю правових норм: державного, адміністративного, цивільного та інших галузей права. Саме тому житлове законодавство і відноситься до комплексних правових утворень, що складається з різних за своєю юридичною природою нормативних актів і норм [19, с. 65]. Цю позицію згодом підтримали й інші вчені.

І з такою точкою зору слід погодитись, бо норми житлового права не замикаються в собі, більше того, вони відносяться до різних галузей українського права. Виходячи з цього, як комплексна галузь права житлове право є сукупністю норм, що регулюють суспільні відносини з управління житловим фондом, його утриманням і ремонтом; відносини, що виникають у зв'язку з наданням громадянам житла і користуванням ним на умовах найму або оренди, відносини власності в житловій сфері й інші суспільні відносини, пов'язані із задоволенням житлових потреб [20, с. 149-150]. Отже, як комплексна галузь права житлове право регулює відносини, що складаються в процесі реалізації права на житло.

У той же час заслуговує на увагу позиція І. Фаршатова, який житлове право відносить до комплексно-спеціалізованих галузей права [21, с. 35-36], що формується на базі основних галузей у зв'язку з необхідністю спеціалізованого регулювання окремих специфічних ділянок суспільних відносин.

Ще одна концепція ґрунтується на доведенні існування житлового права в якості самостійної галузі права. Розглядаючи житлове право як самостійну галузь права, слід визнати, що воно має свій специфічний предмет та метод правового регулювання, принципи та особливий механізм правового регулювання, що відрізняє житлове право від суміжних галузей права [22, с. 37-39]. У зв'язку з чим важливо окреслити загальнотеоретичні засади поняття «галузь права», що розглядається у вузькому та широкому значенні. У вузькому значенні, галузь права – це відносно відособлена в системі права сукупність однорідних правових норм, що регулюють однорідні суспільні відносини. У широкому значенні – це сукупність тісно пов'язаних між собою норм та інститутів галузі права, що забезпечують цілісне регулювання конкретної сфери чи області якісно однорідних суспільних відносин. Отже, розмежування галузей права покликано диференціювати суспільні відносини, що регулюють певні галузі права. В основі поділу права на галузі лежать два критерії: предмет правового регулювання і метод правового регулювання. Якщо предмет відповідає на питання, які відносини регулює право, то метод – на питання, яким чином здійснюється правове регулювання. Усі галузі права взаємопов'язані між собою, не існує галузей права абсолютно ізольованих одна від іншої.

На сьогодні не існує єдиної думки з приводу можливості визнання житлового права самостійною галуззю права, оскільки за предметом і методом правового регулювання воно тісно пов'язане з цивільним і адміністративним правом, причому домінуючими є стосунки цивільно-правового характеру [23, с. 16].

В цілому можна стверджувати, що на самостійну роль у правовій системі житлове право посправжньому ніколи не претендувало. Перш за все це пов'язано з відсутністю самостійного предмета правового регулювання, що не дозволяло відокремити норми житлового права від норм цивільного й адміністративного права. Всі ці фактори у своїй сукупності не дозволяють говорити про самостійність житлового права.

Отже, житлове право не є самостійною галуззю права наряду з такими галузями права, як конституційне, цивільне чи трудове право, але воно регулює специфічні (житлові) відносини, що існують і розвиваються з приводу особливого матеріального об'єкта (житла), тобто приміщення, спеціально призначеного для проживання фізичних осіб.

Висновки. Аналізуючи історію та тенденції розвитку житлового права, найбільш поширеною, мож-

на навіть сказати панівною, є точка зору, що житлове право – це комплексна галузь права, в якій об'єднані норми і правові інститути цивільного, адміністративного й інших галузей права. Житлове право як комплексна галузь має свою систему, правові інститути, правові норми та принципи, якими регулюються відповідні групи однорідних житлових відносин, що дозволяє відрізнити житлове право від суміжних галузей права.

На думку автора, житлове право слід розглядати як комплексну науку, в якій об'єднується норми та інститути адміністративного, конституційного, цивільного права та деяких інших галузей права, що пов'язані з наданням, користуванням чи розпорядженням житлових правовідносин. Комплексний характер житлового права полягає в тому, що воно поєднує в собі не тільки норми цивільно-правового характеру (які складають більшість у загальній масі житлових норм), а й норми інших галузей права, які присвячені безпосередньо житловим правовідносинам, або відносинам, пов'язаним з житлом.

Розглянемо це більш детально. Так, норми, що регламентують правовідносини в сфері використання, збереження, експлуатації, ремонту та бронювання житлового приміщення, регулюються нормами житлового права. Правовідносини з придбання, продажу, зміни, дарування житла, порядку його наслідування регулюються нормами цивільного права. З цього випливає, що цивільне законодавство регулює відносини, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням житловими приміщеннями лише тоді, коли житло є предметом економічного обороту. Норми, що регулюють розподіл та надання житлового приміщення, регулюються одночасно нормами житлового права та нормами адміністративного права, що стосуються реалізації власних повноважень органами місцевої влади та місцевого самоврядування (наприклад, під час видачі ордера на житлове приміщення). Отримання земельної ділянки для будівництва житла регулюється нормами земельного права тощо.

Отже, житлове право – це не механічна сукупність різноманітних правових норм, а певна сукупність правових норм, які складаються під час задоволення житлових потреб фізичними особами чи реалізації юридичними особами прав та обов'язків у житловій сфері, пов'язаних з користуванням житловим фондом, його експлуатацією, ремонтом, утриманням, приватизацією державного житлового фонду чи іншими правовідносинами, які виникають у процесі реалізації права на житло.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДжЕРЕЛ:

1. Чигир В.Ф. Советское жилищное право : Учебное пособие для юридических вузов / В.Ф. Чигир. – Минск : Высшая школа, 1968. – 227с.
2. Основы советского жилищного законодательства : Межвуз. сб. науч. тр. / За ред. О.А. Красавчикова. – Свердловск : Изд-во Урал. ун-та, 1981. – 84с.
3. Райхер В.К. Общественно-исторические типы страхования / В.К. Райхер. – М. : Изд-во академии наук СССР, 1947. – 282 с.
4. Общая теория права : Учебник для юридических вузов / Ю.А. Дмитриев, И.Ф. Казьмин, В.В. Лазарев и др. ; Под общ. ред. А.С. Пиголкина. – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Изд-во МГТУ им. Н.Э. Баумана, 1996. – 384 с.
5. Чигир В.Ф. Жилищное право : Учебное пособие для юридических вузов. – 2-е изд. ; испр. и доп. / В.Ф. Чигир. – Минск : Высшая школа, 1986. – 205 с.

6. Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство – соотношение с гражданским правом / Ред. кол. : Ю.П. Орловский и др. // Новый Гражданский кодекс России и отраслевое законодательство. – М., 1995. – 239 с.
7. Жилищное право / С.И. Аскназий, И.Л. Брауде, А.И. Пергамент. – М. : Госюриздат, 1956. – 231 с.
8. Брауде И.Л. Некоторые вопросы системы советского права / И.Л. Брауде // Ученые записки ВИЮН. –1955. – Вып. 4. – С. 3–27.
9. Поленина С.В. Теоретические проблемы системы советского законодательства / С.В. Поленина ; отв. ред. Р.О. Халфина. – М. : Наука, 1979. – 205 с.
10. Шевченко Я.Н. Система советского права и перспективы ее развития / Я.Н. Шевченко // Советское государство и право. – 1982. – № 7. – С. 100–121.
11. Козырь М.И. Система советского права и перспективы ее развития / М.И. Козырь // Советское государство и право. – 1982. – № 6.
12. Алексеев С.С. Теория права / С.С. Алексеев. – М. : Издательство БЕК, 1995. – 320 с.
13. Толстой Ю.К. Кодификация гражданского законодательства СССР (1961 – 1965) / Ю.К. Толстой : автореф. дисс. ... докт. юрид. наук. – Л. 1970.
14. Седугин П.И. Жилищное право : Учебник для вузов / П.И. Седугин. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : НОРМА, 2004. – 369 с.
15. Жилищное право : Учебник для студентов вузов / И.Л. Еремичев, П.В. Алексий, Н.Д. Эриашвили и др. ; Под ред. проф. И.А. Еремичева, проф. П.В. Алексия. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2005. – 240 с.
16. Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях рыночной экономики / С.М. Корнеев // Гражданское право при переходе к рынку. Памяти профессора В.П. Грибанова. – М., 1995. – С. 149–150.
17. Седугин П.И. Жилищное право : Учебник для вузов / П.И. Седугин. – М. : Издательская группа ИНФРА-М – НОРМА, 1997. – 320 с.
18. Марткович И.Б. Жилищное право: Закон и практика. / И.Б. Марткович. – М. : Юр. лит. – 1990. – 320 с.
19. Толстой Ю.К. Конституция СССР и проблемы гражданского права / Ю.К. Толстой // Правоведение. – 1977. – № 5. – С. 55–66.
20. Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики / С.М. Корнеев // Гражданское право России при переходе к рынку : Сборник научных статей преподавателей кафедры гражданского права юридического факультета МГУ, посвященный памяти профессора М.В. Грибанова. – М. : Де-Юре, 1995. – Вып. 26. – С. 146–172.
21. Фаршатов И.А. Жилищное законодательство: Практика применения, теоретические вопросы / И.А. Фаршатов. – М. : ИНФРА-М, 2001. – 272 с.
22. Никитюк П.С. Жилищное право / П.С. Никитюк // Отв. ред. В.К. Волчинский. – Кишинев : Штиинца, 1985. – 255 с.
23. Свит Ю.П. Жилищное право : Учеб. пособие / Ю.П. Свит ; Отв. ред. В.П. Мозолин. – М. : Юристъ, 2005. – 207 с.

УДК 347.453 : 347.994

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ У СПРАВАХ ПРО ЗМІНУ ДОГОВОРІВ НАЙМУ (ОРЕНДИ) МАЙНА

CURRENT ISSUES OF JUDICIAL PRACTICE IN CASES TO CHANGE OF PROPERTY EMPLOYMENT (RENTAL) CONTRACTS

Кузьмич О.Я.,

*кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри судочинства
Юридичного інституту*

Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника

У статті аналізуються особливості застосування норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо зміни договорів найму (оренди) майна, яке не належить ні до державної, ні до комунальної форм власності. Особливу увагу із цього приводу присвячено аналізу матеріалів судової практики як судів загальної юрисдикції, так і господарських судів. Обґрунтовується необхідність скасування окремих норм вказаного Закону.

Ключові слова: договір найму (оренди) майна, зміна договору, орендар, орендодавець, істотна зміна обставин.

В статье анализируются особенности применения норм Закона Украины «Про аренду державного та комунального майна» касательно изменений договоров съема (аренды) имущества, которое не относится ни к государственной, ни к коммунальной формам собственности. Особое внимание по этому поводу посвящено анализу материалов судебной практики как судов общей юрисдикции, так и хозяйственных судов. Обосновывается необходимость отмены отдельных норм указанного Закона.

Ключевые слова: договор съема (аренды) имущества, изменение договора, арендатор, арендодатель, существенное изменение обстоятельств.

This paper deals with the features of the application of the Law of Ukraine «On Lease of State and Municipal Property» to change of property employment (rental) contracts that does not belong to the state or to public ownership. Particular attention in this regard is devoted to the analysis of judicial records as courts of general jurisdiction and commercial courts. It is also substantiated the necessity to repeal the certain rules of mentioned Law.

Key words: employment (lease) property contract, change of agreement, tenant, a landlord, substantial change of circumstances.