

ПРАВОВИЙ ЗМІСТ ПОНЯТТЯ «ЖИТЛО»



М. ГАЛЯНТИЧ

доктор юридичних наук,
заступник директора
Науково-дослідного інституту
приватного права і підприємництва
НАПрН України

Нормативні акти в житловій сфері містять у собі норми як матеріально-го, так і процедурного характеру (визнання та віднесення об'єкта до житлової нерухомості). Із розвитком ринкових відносин необхідно уточнювати термінологічний апарат способом конкретизації об'єктів житлової нерухомості для ефективного застосування механізму реалізації прав відповідно до законодавства про державну реєстрацію. Тому однією із проблем, що потребує вирішення на рівні теоретичних розробок та заходів практичного удосконалення, залишається проблема визначення поняття «житло». У нормотворчій діяльності досить часто застосовується поняття «житлова нерухомість» без застосування єдиного критерію з метою чіткого розмежування різних об'єктів нерухомості.

Метою статті є зосередження уваги на визначенні поняття «житло» як об'єкта нерухомості, що безпосередньо впливає на: 1) конституційне право на задоволення житлової потреби; 2) здійснення права власності на житло; 3) здійснення суб'єктивних речових та зобов'язальних житлових прав; 4) статус учасників житлових правовідносин; 5) підтвердження прав способом державної реєстрації; 6) захист суб'єктивних житлових прав та законних інтересів громадян тощо.

Проблемам становлення та розвитку житлової нерухомості в юридичній літературі приділяли значну увагу такі вітчизняні цивілісти та фахівці інших галузей правової науки, як І. Бірюков, В. Борисова, І. Будзилович, В. Гопанчук, О. Дзера, М. Голодний, П. Дятлов, І. Жилінкова, Ю. Заїка, В. Золотарь, Г. Коваленко, І. Кучеренко, В. Луць, С. Ландкоф, Т. Лисниченко, В. Маслов, Л. Лічман, Є. Мічурін, Н. Саниахметова, Г. Сиволюбова, І. Спасибо-Фатєєва, М. Сібільов, С. Сліпченко, О. Соболев, А. Фельдман, Є. Харитонов, Ю. Червоний та інші.

Оптимізація обігу нерухомості є одним із головних завдань держави. Нині актуальність зазначеного питання додатково підкреслюється необхідністю ефективного правового регулювання відносин, пов'язаних із державною реєстрацією прав на житло, запровадження єдиної системи державної реєстрації прав на житло, що є важливим чинником гарантування і захисту житлових

© М. Галянтич, 2013

прав через офіційне і юридичне закріплення державою прав фізичних і юридичних осіб на нерухоме майно.

Визначення поняття «житло» та його зміст останнім часом динамічно розвивається. Ще 1 липня 2004 р. прийнято Закон України № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», який визначав правові засади створення у складі державного земельного кадастру єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обмежень цих прав. Однак систему державної реєстрації прав, передбачену цим Законом, не було створено. Тому виникла необхідність у регулюванні відносин, пов'язаних із державною реєстрацією прав на нерухоме майно, на якісно новому рівні. Саме тому Верховна Рада України 11 лютого 2010 р. прийняла Закон України № 1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інші законодавчі акти виклала у новій редакції, в якій і визначаються нові підходи до державного регулювання державної реєстрації нерухомого майна та їх обтяжень.

Як у чинному законодавстві України, в цивільно-правовій доктрині, так і в правозастосовчій практиці немає єдиного підходу до правової природи державної реєстрації прав на житло. Державна реєстрація має публічну складову, але розбудова правової системи на засадах Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) повинна враховувати приватний інтерес фізичних та юридичних осіб і спиратися на прогресивні системи та методики, виправдані й апробовані світовою практикою.

Визначення житла як нерухомого майна та його правове регулювання варте уваги з огляду на особливі економічні та соціальні чинники, яким має відповідати житлова нерухомість, що використовується для задоволення насамперед соціальних та немайнових потреб громадян.

6 жовтня 2011 р. Верховна Рада України прийняла Закон України «Про внесення змін до статті 6 Житлового кодексу Української РСР щодо визначення житлової та загальної площі об'єкта житлової нерухомості», яким житлові будинки, квартири, інші житлові приміщення визнаються об'єктами житлової нерухомості. Також зазначеним Законом визначалося, що до житлової площі об'єкта житлової нерухомості не належить площа приміщень, призначених для гігієнічних або господарсько-побутових потреб громадян (ванна, вбиральня, душева, приміщення для прання, кухня, комора, передпокій, внутрішньоквартирний хол, коридор, вбудована шафа тощо). Президент України цей Закон відхилив, зокрема через застосування ставок податку до житлової, а не до загальної площі об'єкта житлової нерухомості, при цьому вказавши на можливість переобладнання, перепланування житлового будинку, житлового приміщення, переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежилі, власник великого будинку загальною площею 1 000 кв. м зможе зареєструвати житлову площу у межах, що не підлягають оподаткуванню (до 250 кв. м), а всю іншу площу віднести до нежитлової площі (передпокій, хол, більярдна, тренажерний зал, сауна, басейн тощо). Проте ці зауваження Президента України не були враховані, і відповідно до п. 265.5.1. Податкового кодексу України (далі — ПК України) ставки податку встановлюються саме з житлової площі об'єкта жилої нерухомості, а не загальної [10].

Поняття «власність» використовується в юридичному та економічному значенні. А. Дубоносова [11] вважає, що під об'єктами оподаткування майновими податками повинні розглядатися об'єкти матеріального світу (речі) або майнові права, що належать платнику податків та обумовлюють наявність економічної вигоди у платника податку як власника майна, а, отже, і економічної основи податку. Економічної вигоди у володільців житла немає, якщо вони його використовують за призначенням для власного проживання у межах норми жилої площі. Тому податки на житло, які введені ПК України, мають виходити з норми жилої площі на одну особу, а не з розміру жилої площі.

Проблеми також стосуються визначення деяких видів та складових майна для цілей оподаткування. Так, п. 14.1.129 ПК України встановлено, що об'єктами житлової нерухомості визначено будівлі, віднесені згідно з законодавством до житлового фонду, дачні та садові будинки. Об'єкти житлової нерухомості поділяються на такі типи: а) житловий будинок; б) житловий будинок садибного типу; в) прибудова до житлового будинку; г) квартира; ґ) котедж; д) кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах; е) садовий будинок; є) дачний будинок.

У зв'язку з цим актуальним видається питання поняття житлової нерухомості, яка підлягає державній реєстрації, житлового фонду та житла, які між собою пов'язані.

На основі переліку прав стосовно об'єктів нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці, визначеного ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, підприємства, житлові будинки, будівлі, споруди (їхні окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення [1].

Що стосується визначення поняття житлових будинків, квартир, інших житлових та нежитлових приміщень, то варто зазначити, що у літературі немає єдності в погляді на цей об'єкт правового регулювання. Так, у юридичній літературі І. Бандурка висловила думку, що квартири та житлові будинки можуть належати до публічного майна і пропонує ввести в обіг категорію «публічні речі» для того, щоб «підкреслити їх двояке правове становище, особливий порядок їх набуття, обліку, використання чи поведження з ними» [2]. З таким підходом можна погодитися, і саме тому в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з'явилися норми, що визначають особливий режим реєстрації об'єктів нерухомості. Можна погодитися із М. Скаржинським, який пропонує поняття житла розглядати у декількох значеннях. Житло у вузькому розумінні — це призначений для постійного проживання і визначений цивільним правом різновид нерухомого майна як складова частина загально-правового конституційного інституту житла у вигляді обраного місця, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, спеціально призначене для вільного проживання людини, яке становить поняття «житло» в широкому розумінні [3, 75–77].

Ст. 29 ЦК України пов'язує місце проживання фізичної особи з житлом із притаманними йому ознаками: 1) житловий будинок, квартира, інше приміщення; 2) придатне для проживання в ньому (гуртожиток, готель тощо); 3) має розташовуватись у відповідному населеному пункті; 4) в ньому фізична особа проживає постійно, переважно або тимчасово. Відповідно до ст. 3. Закону

України від 11 грудня 2003 р. № 1382-IV «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» місцем проживання є адміністративно-територіальна одиниця, на території якої особа проживає строком понад шість місяців на рік. Відповідно до ст. 6 зазначеного Закону громадянин України зобов'язаний упродовж десяти днів після прибуття до нового місця проживання зареєструвати місце проживання, що засвідчується документами, які підтверджують право на проживання в житлі.

Саме поняття «житло» в широкому розумінні підлягає державній реєстрації. В такому контексті П. Седугін зазначає, що термін «житло» означає особливу споруду або приміщення, спеціально призначене для проживання людей: житловий будинок, квартира, кімната разом з відповідною допоміжною площею (кухня, коридор, ванна кімната тощо), а також іншими об'єктами житлового фонду (ліфт та ліфтове господарство, інше інженерне обладнання) [4]. Житло має відповідати певним ознакам. Так, О. Аврамова до загальних (обов'язкових) ознак житла відносить такі: об'єкт нерухомого майна, призначений для постійного проживання громадян, будівництво якого виконувалося відповідно до затвердженого проекту і завершено; розташований на законно відведених ділянці і пройшов державну реєстрацію; прийнятий в експлуатацію; інвентаризований; відповідає санітарним, технічним нормам і встановленій мінімальній нормі жилої площі; має певну вартість; є товаром з особливим характером [5].

Поняття «житло» слід розглядати через призму об'єктів, які належать до нерухомого майна, що нерозривно пов'язане із землею. Але до поняття житла вносять і квартири у багатоквартирних житлових будинках та житлові приміщення, що розташовані в інших будівлях. Проте, вводячи поняття квартири у багатоквартирному будинку, поряд із житловим будинком виникає право подвійного права власності на один і той самий об'єкт. Тому Законом України від 4 липня 2012 р. № 5037-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» встановлено, що право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду (їхні окремі частини), в яких вони розташовані.

Враховуючи особливості житла як специфічного об'єкта права власності та інших речових прав у ЦК України, ПК України, Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативних документах не визначено єдиного поняття «житло».

У юридичній літературі продовжуються пошуки критеріїв виокремлення різних об'єктів, розташованих у житловому будинку. Так, Л. Лічман зазначає, що відмінність жилого приміщення від нежилого полягає в наявності чи відсутності певних умов: технічних, територіально просторових, санітарно-гігієнічних тощо. Жилими приміщеннями може бути (крім окремого будинку, частини будинку, квартири, кімнати в комунальній квартирі, гуртожитку) відособлена кімната в нежилому будинку, що відповідає всім встановленим нормам і правилам. Належне функціонування житла нерозривно пов'язане як з жилими приміщеннями, так і з його необхідними частинами й атрибутами (веранда, кухня, балкон тощо), що належать до приміщень нежилого характеру [6, 20–22]. Саме на цьому робить акцент Є. Мічурін, порівнюючи житло з

іншими видами нерухомості, виокремлює житло як особливий підвид нерухомого майна з установленим щодо нього специфічним правовим режимом [7].

У Російській Федерації виокремлюється вид нерухомості, що існує в житловій сфері. Ст. 15 Житлового кодексу Російської Федерації (далі — ЖК РФ) визначає, що об'єктами житлових прав є житлові приміщення, якими визнається ізольоване приміщення, які є нерухомим майном і придатні для постійного проживання громадян (відповідають встановленим санітарним і технічним правилам і нормам, іншим вимогам законодавства). Загальна площа житлового приміщення складається із суми площі всіх частин такого приміщення, зокрема і площі приміщень допоміжного використання, призначених для задоволення громадянами побутових та інших потреб, пов'язаних з їхнім проживанням у житловому приміщенні, за винятком балконів, лоджій, веранд і терас.

Таким чином, житлове приміщення, згідно з ЖК РФ, визначає цілу низку юридичних ознак житлового приміщення як об'єкта житлових прав: ізольованість, нерухомість, придатність для постійного проживання. Загальна площа являє собою суму площ усіх частин такого приміщення, зокрема і площі місць допоміжного використання, призначених для задоволення господарсько-побутових та інших потреб громадян, пов'язаних із проживанням у ньому, за винятком балконів, лоджій, веранд і терас.

До об'єктів, права на які реєструються, необхідно окремо визначити такий загальний видовий об'єкт, як житлові приміщення, які спеціально призначені для проживання людини із встановленими певними санітарними та технічними вимогами, але такі законодавчі вимоги в Україні містяться в ДСТУ.

Узагальнююче поняття «житло» належить до нерухомого майна, відповідно до чого встановлюється спеціальний правовий режим його реєстрації. Акт державної комісії про приймання об'єкта і введення його в експлуатацію є однією з підстав для державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що перебуває у власності фізичної чи юридичної особи. Для первинної реєстрації житла необхідне рішення про відведення земельної ділянки для забудови [8]. Хоча відповідно до п. 3 ст. 376 ЦК України право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. Під час державної реєстрації новоствореної нерухомості держава або суд визнає права на неї. А при подальшій реєстрації переходу прав держава підтверджує зміну або припинення зареєстрованих раніше прав на нерухомість.

Існує науковий та законодавчий підхід до визначення житла, які принципово не відрізняються за сутністю, але мають власну специфіку.

Щодо наукового визначення житла Є. Мічурін зазначає, що житло — це квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах чи одноквартирних будинках, а також інші приміщення, призначені для постійного або тимчасового проживання людей, що завершені будівництвом та віднесені у встановленому порядку до житлового фонду. Є. Мічурін виокремлює чотири ознаки житла: 1) це певне приміщення; 2) призначене для проживання людей; 3) споруда повинна бути завершеною будівництвом; 4) віднесене до житлового фонду [7].

Щодо законодавчого підходу варто зауважити, що нині у зв'язку з розширенням предмета об'єктів житлової нерухомості стає зрозумілим, що необхідно є зміна різноманіття термінів (житло, житловий будинок, будинок, жиле приміщення, квартира багатоквартирних будинків, одноквартирний будинок, кімната у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають двоє і більше наймачів, кімната в гуртожитку, житлові споруди, будівлі, котеджі, дачні, садові будинки) на більш узагальнююче й універсальне поняття, яке є родовим до означених різновидів житла.

Ознакою житла є те, що це певне приміщення. Будь-якому житлу в об'єктивному сенсі притаманно те, що це певна будівельна споруда чи її частина. Воно має стіни, перекриття, підлогу, стелю, дах. До того, житло — це споруда капітального типу. Це зумовлено певними санітарними та технічними нормами, що висуваються до житла та в найбільш загальному вигляді закріплені у нормативних документах різного рівня, але єдиний документ, крім ДСТУ, відсутній. Також з метою державної реєстрації не вирішено питання щодо осіб, які проживають у будівлі поза населеним пунктом. Поняттю «житло» завжди має відповідати його цільове призначення та придатність для постійного проживання людей, що відповідатиме ст. 29 ЦК України.

У деяких нормативних документах пропонується вживати поняття «житлова нерухомість» як універсальне. Але зазначимо, що воно також не без недоліків, адже поняття «житлова нерухомість» та «житло» має різний зміст. По-перше, це узагальнююче поняття, що охоплює різновиди житла як об'єкт оподаткування. По-друге, в будинку (споруді) розташовуються, крім жилих, і нежилі приміщення, що становлять з ним одне ціле, а це породжує деяку колізію понять. До житлових приміщень у складі житлової нерухомості належать: 1) житловий будинок, частина житлового будинку; 2) квартира, частина квартири; 3) кімната. Отже, вважаємо найбільш вдалим використання не терміна «житлова нерухомість», а терміна «житло» як узагальнюючої, родової категорії, що має практичне значення і має бути закріплена в законодавстві, оскільки воно потребує свого законодавчого визначення. Ця термінологія відповідатиме поняттю, що застосоване у Конституції України (ст. 47).

Поняття «житло» тісно пов'язане з поняттям «житловий фонд». Законодавче визначення поняття «житловий фонд» закріплено у ст. 4 Житлового кодексі УРСР, яка встановлює, що житлові будинки, а також жилі приміщення в інших спорудах, що розташовуються на території нашої країни, утворюють житловий фонд. До житлового фонду не належать нежилі приміщення у житлових будинках, що призначені для торгівельних, побутових і інших потреб непромислового характеру.

Поняття «житловий фонд» слід розглядати як узагальнююче поняття, яке об'єднує всі житлові об'єкти території України. Саме тому Є. Мічурін, порівнюючи житло з іншими видами нерухомості, зазначає, що житло використовується саме для проживання. Отже, житло необхідно виокремити як особливий підвид нерухомого майна із встановленим щодо нього специфічним правовим режимом [7]. І. Кучеренко при визначенні жилих приміщень зазначає, що жилі приміщення, які надаються громадянам, повинні бути належно впорядковані відповідно до умов населеного пункту, відповідати санітарним і технічним вимогам, передбаченим законодавством, та іншим вимогам [9, 430].

У юридичній літературі пропонуються й інші підходи до визначення видів житлових фондів. Так, Ю. Толстой пропонує класифікувати житлові приміщення не за формами власності, а залежно від підстав їх надання: 1) житло, що надається за договором соціального найму; 2) житлові приміщення, що надаються за договором комерційного найму; 3) житлові приміщення у будинках житлово-будівельних та житлових кооперативах; 4) житло, що перебуває у власності громадян; 5) службові і спеціалізовані житлові приміщення; 6) житлові приміщення, що надаються для користування громадянам за інших підстав [12, 220–223].

П. Седугін вважає, що необхідно також брати до уваги призначення жилих приміщень. Залежно від цього він виокремлює житловий фонд соціального використання (житлові приміщення, що надаються громадянам для проживання в режимі соціального використання) і житловий фонд, що використовується на комерційних засадах (для використання за договором найму жилого приміщення з метою отримання прибутку) [13, 12].

П. Крашенинников пропонує виходити при класифікації житлових фондів із двох ознак: 1) належність до форми власності (за цією ознакою житловий фонд поділяється на: а) приватний житловий фонд, до якого належить громадський житловий фонд і житловий фонд житлових і житлово-будівельних кооперативів; б) державний житловий фонд; в) муніципальний житловий фонд); 2) залежно від використання за цією ознакою він поділяється на чотири групи: соціальний, індивідуальний, комерційний і спеціалізований [14, 20–22].

Вважаємо, що висловлені в юридичній літературі зауваження з класифікації житлового фонду повинні відобразитися у новому Житловому кодексі України.

Одним із недоліків чинного законодавства є відсутність механізму переведення різних об'єктів (котеджі, дачі тощо) у житлові. Такий підхід буде мати вирішальне значення у випадках: визнання громадянина таким, хто потребує поліпшення житлових умов, під час отримання кредитів, для будівництва житла, під час міни (обміну) житлом; під час поділу житла, виселення, реєстрації місця проживання тощо.

При цьому слід скористатися досвідом Російської Федерації. Відповідно до ч. 3 ст. 9 Закону Російської Федерації від 24 грудня 1992 р. № 4218-1 «Про основи федеральної житлової політики», громадяни, що мають жилі будівлі, розміщені на садових і дачних земельних ділянках і відповідають вимогам нормативів, що висуваються до жилих приміщень, мають право переоформити їх як жилі будинки і садиби на праві приватної власності. Йдеться про приведення матеріального змісту будівлі до її юридичної відповідності. І саме проведення такої «ревізії» дозволить відмежувати одні дачні, садові будинки від дачних, садових будівель капітального типу, призначених і придатних для постійного в них проживання. Це дозволить також реєструвати не тільки об'єкт нерухомості, а й місце проживання фізичної особи.

Жилі будинки повинні відповідати архітектурно-будівельним, санітарно-гігієнічним, протипожежним та іншим нормам і стандартам, що робить ці будівлі придатними для постійного проживання в них громадян. Ці питання необхідно вирішувати в кожному окремому випадку, особливо це стосується дачних чи садових будинків на території громадської забудови населених пунктів, що відповідають санітарно-технічним вимогам. Реєстрація в органах

місцевого самоврядування будівлі як жилої допускається тільки після прийняття в експлуатацію комісією фахівців і спеціалістів зведеного будинку.

З урахуванням положень ст. 47 Конституції України та положень чинного житлового законодавства житловий фонд за призначенням можна поділити на житловий фонд загального, соціального, спеціального призначення. Саме термін «житло» є більш усталеним, ніж поняття «житловий фонд», і застосовується не тільки в житловому праві, а й в інших галузях чи правових інститутах. Хоча в ч. 1 ст. 812 ЦК України також використовується термін «помешкання», однак роз'яснюється, що ним є «квартира або її частина, житловий будинок або його частина». Тому термін «житло» є більш прийнятним щодо всіх «приміщень, придатних для проживання», тобто жилих приміщень. Отже, термін «помешкання» тільки підкреслює публічно-правовий аспект об'єкта реєстрації як житла.

У більшості країн державна реєстрація є юридичним фактом, що приводить до визнання та підтвердження державою виникнення, обмеження (обтяження), переходу або припинення прав на нерухомість, а змістом державної реєстрації є не встановлення певного юридичного акту, а здійснення дій, спрямованих на внесення у відповідний реєстр відомостей про речові права з метою упорядкування обороту нерухомості.

Правовий зміст державної реєстрації речових прав має визначатися з урахуванням правової природи об'єктів житлової нерухомості. Поняття об'єктів житлової нерухомості мають розкриватися через розмежування окремих об'єктів: «житлові будинки», «квартири», «будівлі», «споруди», «приміщення», що охоплює три складові: «житло», «нежитлові об'єкти», «земля».

Удосконалення правового регулювання полягає у розмежуванні державної реєстрації права власності на нерухоме майно та реєстрації прав на житло і його обтяжень, які в чинному законодавстві детально не регламентовані, але мають значну специфіку.

Слід також звернути увагу на момент набуття права власності на об'єкт житлової нерухомості на підставі державної реєстрації прав, які набуваються неспівпадінням у часі з моментом укладення правочину, спадкування житла тощо, його нотаріального посвідчення та державної реєстрації як елементів складного цивільно-правового юридичного складу, з яким пов'язується встановлення, зміна або припинення цивільних прав на нерухоме майно, здійснення правочинів із нерухомістю. Проте в законодавстві України не визначаються наслідки у разі відмови в реєстрації прав на житло. Такі випадки можуть бути правомірними та неправомірними. Тому необхідно визначити і підстави правомірної відмови в державній реєстрації та визначити можливі цивільно-правові механізми подолання неправомірної відмови у державній реєстрації прав на житло.

У законодавстві потребують також вирішення питання щодо визначення долі об'єктів незавершеного житлового будівництва та прав на нього як об'єктів державної реєстрації. Відповідно до ч. 2 ст. 331 ЦК України, п. 2 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна) та прийняття його до експлуатації. Але в окремих випадках виникає право власності на об'єкти незавершеного житлового будівництва, на

житло способом набувальної давності. Тому потребує значного удосконалення законодавство в частині захисту прав інвесторів, які вклали гроші через фонди фінансування будівництва, з урахуванням конкретних видів договірних правовідносин.

Потребує вдосконалення єдиний термінологічний апарат у житловій сфері, зокрема єдине визначення понять «будівля», «споруда», «приміщення», «житло» тощо. Державна реєстрація, відповідно до легального визначення, являє собою акт, що приймається органом державної влади в процесі виконання покладених на нього функцій. Державна реєстрація прав на нерухоме майно охоплює цілий комплекс цивільно-правових відносин між фізичними та юридичними особами не тільки з приводу набуття, а й зміни та припинення цивільних прав і обов'язків на нерухоме майно.

Тому необхідна гармонізація норм Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з Цивільним, Господарським, Житловим, Податковим, Містобудівним, Земельним кодексами України, Законом України «Про іпотеку» та відповідними підзаконними нормативними актами з метою визначення конкретизованого об'єкта реєстрації. Підсумовуючи зазначене вище, можна дійти висновку, що в Україні спостерігається тенденція вдосконалення відносин щодо державної реєстрації прав власності та інших речових прав, але права на житло потребують особливого правового регулювання. Варто зауважити, що житло не є звичайним товаром, його зміст насамперед визначається соціальними чинниками. Також потребують усунення суперечностей у нормативному регулюванні визначення понять обтяжень та обмежень як юридичних категорій, оскільки ці терміни визначають межі суб'єктивних цивільних прав, але вживаються з різним значенням без зазначення його вичерпного переліку.

Висновок. Державна політика України у житловій сфері має бути спрямована на формування сучасної системи правового регулювання взаємовідносин. Пріоритетними напрямками формування нормативно-правової бази є: аналіз чинних актів законодавства; виявлення прогалин та суперечностей у чинному законодавстві; ухвалення нового Житлового кодексу України; соціальний захист громадян щодо забезпечення їх житлом.

ВИКОРИСТАНІ МАТЕРІАЛИ

1. *Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень* : Закон України зі змінами від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 18. — Ст. 141.
2. *Бандурка І. В.* Приватизація державного житлового фонду — основа функціонування ринкових відносин в Україні : наук.-практ. посіб. — Х., 1998. — 60 с.
3. *Скаржинський М.* Поняття житла в цивільному праві України // Підприємництво, господарство і право. — 2004. — № 9. — С. 76–79.
4. *Седугін П. І.* Жилищне право : учеб. для вузов. — М., 2000. — 384 с.
5. *Аврамова О.* Понятие жилья и его правовое значение // Предпринимательство, хозяйство и право. — 2000. — № 6. — С. 37–41.
6. *Лічман Л.* Поняття «житло» і його цивільно-правове значення // Підприємництво, господарство і право. — 2004. — № 11. — С. 19–22.
7. *Мічурін Є.* Особливості правового режиму житла та його співвідношення з іншими видами нерухомого майна // Право України. — 2002. — № 11. — С. 91–93.
8. *Правила державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходиться у власності юридичних і фізичних осіб* // Покупка, продаж недвижимості в Україні. — Х., 1998. — 125 с.
9. *Юридична енциклопедія* : в 6 т. / редкол. : Ю. С. Шемшученко (гол. редкол.) та ін. — К., 1998. — Т. 2. : Д–И. — 1999. — 744 с.

10. *Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI* [Електронний ресурс]. — Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/go/2755-17
11. *Дубоносова А. С. Майно як об'єкт оподаткування // Форум права. — 2008. — № 3. — С. 146–151* [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2008-3/08dasjoo.pdf>
12. *Толстой Ю. К. Гражданское право : учебник. — 3-е изд. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. — Т. 2. — М., 2001.*
13. *Седугин П. И. Жилищное право : учебник. — 2-е изд. — М., 2000. — 384 с.*
14. *Крашенинников П. В. Жилищное право. — М., 2000.*

Галянтич М. К. Правовий зміст поняття «житло»

Анотація. У статті комплексно досліджується на понятійному рівні термін «житло» з метою єдиної систематизації термінології в нормативних документах. Поняття «житло» аналізується з позиції специфічного об'єкта права власності з метою єдиного приведення термінології Податкового кодексу України, Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативних документів до визначень поняття «житло», закріпленого в Цивільному кодексі України.

Також проводиться відмежування від схожих понять: нежитлова нерухомість, житлове та нежитлове приміщення. Поняття об'єкта житлової нерухомості розкривається через розмежування окремих об'єктів: будівлі, споруди. Особлива увага приділяється поняттю «житловий фонд» та його структурі. Виявлення прогалин і суперечностей у чинному законодавстві проведено на основі аналізу чинних нормативних актів. Пропонується прийняття нового Житлового кодексу України з метою ефективного захисту житлових прав громадян.

Ключові слова: житло, нежитлова нерухомість, житлове приміщення, нежитлове приміщення, житловий фонд.

Галянтич Н. К. Правовое содержание понятия «жилье»

Аннотация. В статье комплексно исследуются на понятийном уровне термин «жилье» с целью единой систематизации терминологии в нормативных документах. Понятие «жилье» анализируется с позиции специфического объекта права собственности с целью единого приведения терминологии Налогового кодекса Украины, Закона Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений» и других нормативных документов к определениям понятия «жилище», закреплённого в Гражданском кодексе Украины.

Также проводится отграничения от схожих понятий: нежилая недвижимость, жилое и нежилое помещение. Понятие объекта жилой недвижимости раскрывается через разграничение отдельных объектов: «здания», «сооружения». Особое внимание уделяется понятию «жилищный фонд» и его структуре. Выявление пробелов и противоречий в действующем законодательстве проводится на основе анализа действующих нормативных актов. Предлагается принятие нового Жилищного кодекса Украины с целью эффективной защиты жилищных прав граждан.

Ключевые слова: жилье, нежилая недвижимость, жилое помещение, нежилое помещение, жилой фонд.

Haliantych M. Legal Meaning of the Concept «Housing»

Annotation. The article explores the term «housing» conceptually as a single package, in order to organize a unified terminology in the regulations systematically. The concept of housing is analyzed from the perspective of a specific object of property rights in order to bring the common terminology of the Tax Code of Ukraine, the Law of Ukraine «On state registration of real estate rights and encumbrances» and other normative documents to the definition of «dwelling» enshrined in the Civil Code of Ukraine.

The delimitation from similar concepts was also conducted; these are nonresidential real estate, residential and nonresidential premises. The concept of residential property is revealed through the delineation of separate objects «building» and «construction». Particular attention is paid to the notion of the housing stock and its structure.

Identification of gaps and inconsistencies in existing legislation for interior is based on the analysis of existing instruments. The adoption of the new Housing Code is suggested in order to protect the housing rights of citizens.

Key words: shelter, nonresidential real estate, housing, nonresidential premises, housing fund.