

ПРАВОВОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПОНЯТИЯ «ЖИЛИЩЕ»



Н. ГАЛЯНТИЧ

доктор юридических наук,
заместитель директора
Научно-исследовательского института
частного права и предпринимательства
НАПрН Украины

Нормативные акты в жилищной сфере включают в себя нормы как материального, так и процедурного характера (признание и отнесение объекта к жилой недвижимости). Вместе с тем, с развитием рыночных отношений, необходимо уточнять терминологический аппарат путем конкретизации объектов жилой недвижимости для эффективного применения механизма реализации прав граждан в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации объектов недвижимости. Поэтому, одной из проблем, которая требует своего решения на уровне теоретических разработок и средств практического совершенствования, остается проблема определения понятия «жилище»). В нормотворческой деятельности довольно часто применяются понятие «жилая недвижимость» без применения единого критерия с целью четкого разграничения различных объектов недвижимости.

Целью статьи является необходимость обратить внимание на определение понятия «жилище» как объекта недвижимости, что непосредственно влияет на: 1) конституционное право на удовлетворение жилищной потребности; 2) осуществление права собственности на жилье; 3) осуществление субъективных вещных и обязательственных жилищных прав; 4) статус участников жилищных правоотношений; 5) подтверждение прав путем государственной регистрации; 6) защиту субъективных жилищных прав и законных интересов граждан и т. п.

Проблемам становления и развития жилой недвижимости в юридической литературе уделялось значительное внимание в работах таких отечественных цивилистов, специалистов других отраслей правовой науки, как И. Бирюков, В. Борисова, И. Будзилович, В. Гопанчук, А. Дзера, М. Голодный, П. Дятлов, И. Жилинкова, Ю. Заика, В. Золотарь, Г. Коваленко, И. Кучеренко, В. Луць, С. Ландкоф, Т. Лисниченко, В. Маслов, Л. Личман, Е. Мичурин, Н. Саниахметова, Г. Сиволобова, И. Спасибо-Фатева, М. Сибилев, С. Слипченко, А. Соболев, А. Фельдман, Е. Харитонов, Ю. Червоный и др.

Оптимизация оборота недвижимости является одной из главных задач государства. Актуальность этого вопроса дополнительно обосновывается необходимостью эффективного правового регулирования отношений, связанных с

© Н. Галянтич, 2013

государственной регистрацией прав на жилище, введение единой системы государственной регистрации прав на жилище, что является важным фактором обеспечения и защиты жилищных прав через официальное и юридическое закрепление государственными органами прав физических и юридических лиц на недвижимое имущество.

Определение понятия «жилище» и его содержание в последнее время динамично развивается. Еще 1 июля 2004 г. принят Закон Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений», который определял правовые основы создания в составе государственного земельного кадастра единой системы государственной регистрации прав на земельные участки и другое недвижимое имущество, ограничений этих прав. Однако, система государственной регистрации прав, предусмотренная указанным Законом, не была создана. В связи с этим возникла необходимость в регулировании отношений, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, на качественно новом уровне. Именно поэтому Верховной Радой Украины 11 февраля 2010 г. был принят Закон Украины «О внесении изменений в Закон Украины “О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений”» и другие законодательные акты Украины в новой редакции, которой и определяются новые подходы к государственному регулированию регистрации недвижимого имущества и их отягощений.

В действующем законодательстве Украины, в гражданско-правовой доктрине и в правоприменительной практике нет единого подхода к пониманию правовой природы государственной регистрации прав на жилище. Государственная регистрация имеет публичную составляющую, но развитие правовой системы на основе Гражданского кодекса (далее — ГК) Украины должно учитывать частный интерес физических и юридических лиц и опираться на прогрессивные системы и методики, оправданные и апробированные в мировой практике.

Определение жилища как недвижимого имущества и его правовое регулирование заслуживает внимания, учитывая особые экономические и социальные факторы, которым должна отвечать жилая недвижимость, используемая для удовлетворения, прежде всего, социальных и нематериальных потребностей граждан.

6 октября 2011 г. Верховной Радой Украины был принят Закон Украины «О внесении изменений в статью 6 Жилищного кодекса Украинской ССР по определению жилой и общей площадей объекта жилой недвижимости», которым жилые дома, квартиры, иные жилые помещения признаются объектами жилой недвижимости. Также указанным Законом определялось, что к жилой площади объекта жилой недвижимости не относится площадь помещений, предназначенных для гигиенических или хозяйственно-бытовых нужд граждан (ванная, туалет, душевая, помещение для стирки, кухня, кладовая, прихожая, внутриквартирный холл, коридор, встроенный шкаф и т. д.).

Президент Украины указанный Закон отклонил, в частности определив, что применение ставок налога применяется к жилой, а не к общей площади объекта жилой недвижимости, при этом, указав на возможность переоборудования, перепланировки жилого дома, жилого помещения, перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые. При этом владелец большого дома общей пло-

щадью 1000 кв. м сможет зарегистрировать жилую площадь в пределах, не подлежащих налогообложению (до 250 кв. м), а всю остальную площадь отнести к нежилой площади (прихожая, холл, бильярдная, тренажерный зал, сауна, бассейн и др.). Однако эти замечания Президента Украины не были учтены, и в соответствии с п. 265.5.1. Налогового кодекса (далее — НК) Украины ставки налога устанавливаются именно исходя из жилой площади объекта жилой недвижимости, а не общей [10].

Понятие «собственность» используется в юридическом и экономическом смысле. А. Дубоносова [11] считает, что в качестве объектов налогообложения имущественными налогами должны рассматриваться объекты материального мира (вещи) или имущественные права, принадлежащие налогоплательщику и обуславливающие наличие экономической выгоды у налогоплательщика как собственника имущества, а значит, и экономического основания налога. Экономической выгоды у владельцев жилья нет, если они его используют по назначению, для собственного проживания, в пределах нормы жилой площади. Поэтому налоги на жилье, введенные НК Украины, должны исходить из нормы жилой площади на одного человека, а не из размера жилой площади, а в большинстве развитых стран этот расчет производится, исходя из стоимости недвижимости.

Проблемы также касаются определения видов и составляющих имущества для целей налогообложения. Так, п. 14.1.129 НК Украины установлено, что объектами жилой недвижимости определены здания, отнесенные в соответствии с законодательством к жилищному фонду, дачные и садовые дома. Объекты жилой недвижимости делятся на следующие типы: а) жилой дом; б) жилой дом усадебного типа; в) пристройка к жилому дому; г) квартира; д) коттедж; е) комнаты в многоквартирных (коммунальных) квартирах; ж) садовый дом; з) дачный дом.

В этой связи актуальным представляется вопрос понятий жилой недвижимости, подлежащей государственной регистрации, жилого фонда и жилища, которые между собой связаны.

Исходя из перечня прав в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке, определенного ст. 5 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» в Государственном реестре прав регистрируются вещные права и их обременения на земельные участки, предприятия, жилые дома, здания, сооружения (их отдельные части), квартиры, жилые и нежилые помещения [1].

Что касается определения понятия жилых домов, квартир, других жилых и нежилых помещений, то следует отметить, что в литературе нет единства во взгляде на этот объект правового регулирования. Так, в юридической литературе И. Бандурка высказала мнение, что квартиры и жилые дома могут относиться к публичному имуществу, и предлагает ввести в оборот категорию «публичные вещи» для того, чтобы: «подчеркнуть их двойное правовое положение, особый порядок их приобретения, учета, использования или обращения с ними» [2]. С таким подходом можно согласиться и именно поэтому в Законе Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» появились нормы, определяющие особый режим регистрации объектов недвижимости. Можно согласиться с Н. Скаржинским, который предлагает понятие «жилище» рассматривать в нескольких значени-

ях. Жилище в узком смысле — это предназначенная для постоянного проживания и определенная гражданским правом разновидность недвижимого имущества как составная часть общеправового конституционного института жилища в виде избранного места, адресно-географические координаты которого определяют помещение как специально предназначенное для свободного проживания человека, которое составляет понятие «жилище» в широком смысле [3, 76–79].

Статья 29 ГК Украины связывает место жительства физического лица с жильем с присущими ему признаками: 1) жилой дом, квартира, другое помещение; 2) пригодное для проживания в нем (общежитие, гостиница и т. п.); 3) оно должно находиться в соответствующем населенном пункте; 4) в котором физическое лицо проживает постоянно, преимущественно или временно. Согласно ст. 3 Закона Украины от 11 декабря 2003 г. «О свободе передвижения и свободном выборе места жительства в Украине» местом проживания является административно-территориальная единица, на территории которой лицо проживает сроком свыше шести месяцев в год. Согласно ст. 6 указанного Закона гражданин Украины обязан в течение десяти дней по прибытии на новое место жительства зарегистрировать его, удостоверив документами, подтверждающими право на проживание в жилище.

Сам объект, который охватывается понятием «жилище», подлежит государственной регистрации. В таком контексте П. Седугин отмечает, что термин «жилище» означает особое сооружение или помещение, специально предназначенное для проживания людей: жилой дом, квартира, комната вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухня, коридор, ванная комната и др.), а также разного рода другими объектами жилищного фонда (лифт и лифтовое хозяйство, другое инженерное оборудование) [4]. Жилье должно соответствовать определенным признакам. Так, О. Аврамова к общим (обязательным) признакам жилья относит следующие: объект недвижимости, предназначенный для постоянного проживания граждан, строительство которого выполнялось в соответствии с утвержденным проектом и завершено; расположено на законно отведенном участке и прошло государственную регистрацию; принят в эксплуатацию; инвентаризован; соответствует санитарным, техническим нормам и установленной минимальной норме жилой площади, имеет определенную стоимость; является товаром с особым характером [5, 37–41].

Понятие «жилище» следует рассматривать сквозь призму объектов, относящихся к недвижимому имуществу, которое неразрывно связано с землей. Но к этому понятию относятся и квартиры в многоквартирных жилых домах и жилые помещения, находящиеся в других зданиях. ГК Украины, вводя понятия «квартиры в многоквартирном доме» и «жилой дом», не конкретизирует возникшего двойного (общего) права собственности, возникшего на один и тот же объект. Поэтому Законом Украины от 4 июля 2012 г. «О внесении изменений и упрощения процедуры государственной регистрации земельных участков и вещных прав на недвижимое имущество» установлено, что право собственности на квартиру, жилое и нежилое помещение может быть зарегистрировано независимо от того, зарегистрировано ли право собственности на

жилой дом, здание, сооружение (их отдельные части), в которых они расположены.

Учитывая особенности жилья как специфического объекта права собственности и других вещных прав в ГК Украины, НК Украины, Законе Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений» и других нормативных документах не определено единое понятие «жилище».

В юридической литературе продолжают поиски критериев выделения различных объектов, находящихся в жилом доме. Так, Л. Личман отмечает, что отличие жилого помещения от нежилого заключается в наличии или отсутствии определенных условий: технических, территориально-пространственных, санитарно-гигиенических и т. п. Жилым помещением может быть (кроме отдельного дома, части дома, квартиры, комнаты в коммунальной квартире, общежитии) обособленная комната в нежилом здании, отвечающая всем установленным нормам и правилам. Надлежащее функционирование жилья неразрывно связано как с жилым помещением, так и с его необходимыми частями и атрибутами (веранда, кухня, балкон и т. д.), которые относятся к помещениям нежилого характера [6, 19–27]. Именно на этом делает акцент Е. Мичурин, сравнивая жилище с другими видами недвижимости, выделяет жилье как особый подвид недвижимого имущества с установленным специфическим правовым режимом [7].

В Российской Федерации (далее — РФ) выделяется отдельно вид недвижимости в жилищной сфере. Статья 15 Жилищного кодекса (далее — ЖК) РФ определяет, что объектами жилищных прав являются жилые помещения, то есть изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Таким образом, ЖК РФ отмечает целый ряд юридических признаков жилого помещения как объекта жилищных прав: изолированность, недвижимость, пригодность для постоянного проживания. Общая площадь представляет собой сумму площадей всех частей такого помещения, включая площади мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и других потребностей граждан, связанных с проживанием в нем, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К объектам, права которых регистрируются, необходимо отдельно отнести такой общий видовой объект, как жилые помещения, которые специально предназначены для проживания человека с установленными определенными санитарными и техническими требованиями, но законодательно требования Государственных стандартов и технических условий в Украине не закреплены.

Обобщающее понятие «жилище» относится к недвижимому имуществу, в соответствии с чем устанавливается специальный правовой режим его регистрации. Акт государственной комиссии о приеме объекта и ввода его в эксплуатацию является одним из оснований для государственной регистрации

объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности физического или юридического лица. Для первоначальной регистрации жилья необходимо решение об отводе земельного участка для застройки [8]. Хотя в соответствии с п. 3 ст. 376 ГК Украины право собственности на самовольно построенное недвижимое имущество может быть по решению суда признано за лицом, осуществившим самовольное строительство на земельном участке, который не был ему отведен для этой цели, при условии предоставления земельного участка в установленном порядке лицу под уже построенное недвижимое имущество. При государственной регистрации новосозданной недвижимости государство или суд признает права на нее. А при дальнейшей регистрации перехода прав государство подтверждает изменение или прекращение зарегистрированных ранее прав на недвижимость.

Существуют научный и законодательный подходы к определению жилища, которые принципиально не отличаются по сути, но имеют свою специфику. Относительно научного определения жилища Е. Мичуриным отмечается, что жилище — это квартиры многоквартирных домов, многоквартирные дома, комнаты в квартирах или многоквартирных домах, а также другие помещения, предназначенные для постоянного или временного проживания людей, завершённые строительством и отнесенные в установленном порядке в жилой фонд. Е. Мичурин выделяет четыре признака жилья: 1) это определенное помещение; 2) оно предназначено для проживания людей; 3) сооружение должно быть завершено строительством; 4) отнесено к жилищному фонду [7].

Относительно законодательного подхода следует указать, что в настоящее время в связи с расширением предмета объектов жилой недвижимости, становится понятным, что необходима гармонизация многообразия терминов (жилище, жилой дом, дом, жилое помещение, квартира многоквартирных домов, многоквартирный дом, комната в квартирах и многоквартирных домах, где проживают два и более нанимателей, комната в общежитии, жилые постройки, здания, коттеджи, дачные, садовые дома) на более обобщающее и универсальное понятие, которое является родовым в указанных разновидностях жилища.

Признаком жилища является то, что это определенное помещение. Любому жилью в объективном смысле характерно то, что это сооружение или его часть. Оно имеет стены, перекрытия, пол, потолок, крышу. Более того, жилье — это сооружение капитального типа. Это обусловлено определенными санитарными и техническими нормами, которые предъявляются к жилью и в наиболее общем виде закреплены в нормативных документах разного уровня, но единственный документ, кроме Государственных стандартов и технических условий в Украине, отсутствует. Также с целью государственной регистрации не решен вопрос в отношении лиц, проживающих в здании вне населенного пункта. Понятию «жилище» всегда соответствовало его целевое назначение и пригодность для постоянного проживания людей (ст. 29 ГК Украины).

В некоторых нормативных документах предлагается употреблять понятие «жилая недвижимость» как универсальное. Но отметим, что оно также не без недостатков. Ведь понятия «жилая недвижимость» и «жилище» имеют разный смысл. С одной стороны, это обобщающее понятие, включающее разновидности жилья как объект налогообложения. Во-вторых, в здании (сооружении) находятся, кроме жилых, и нежилые помещения, которые составляют с ним

одно целое, а это порождает некоторую коллизию понятий. К жилым помещениям в составе жилой недвижимости относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната. Итак, считаем наиболее удачным использование термина не «жилая недвижимость», а «жилище» как обобщающей, родовой категории, которая имеет практическое значение и должна быть закреплена в законодательстве, поскольку требует своего законодательного определения. Эта терминология будет отвечать понятию, примененному в Конституции Украины (ст. 47).

Понятие «жилище» тесно связано с понятием «жилищный фонд». Законодательное определение этого понятия закреплено в ст. 19 ЖК РФ, которая устанавливает, что это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений — документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Понятие «жилищный фонд» следует рассматривать как обобщающее, которое объединяет все жилые объекты на территории Украины. Именно поэтому Е. Мичурин, сравнивая жилье с другими видами недвижимости, отмечает, что жилье используется именно для проживания. Итак, жилье необходимо выделить как особый подвид недвижимого имущества с установленным к нему специфическим правовым режимом [7]. И. Кучеренко при определении жилых помещений отмечает, что жилые помещения, предоставляемые гражданам, должны быть должным образом упорядочены согласно условиям населенного пункта, отвечать санитарным и техническим требованиям, предусмотренным законодательством, и другим требованиям [9, 430].

В юридической литературе предлагаются и другие подходы к определению видов жилищных фондов. Так, Ю. Толстой предлагает классифицировать жилые помещения не по формам собственности, а в зависимости от оснований их предоставления: 1) жилье, предоставляемое по договору социального найма; 2) жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма; 3) жилые помещения в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативах; 4) жилье, которое находится в собственности граждан; 5) служебные и специализированные жилые помещения; 6) жилые помещения, предоставляемые в пользование гражданам на других основаниях [12, 220–223].

П. Седугин считает, что необходимо также исходить из назначения жилых помещений. В зависимости от этого выделяет жилищный фонд социального использования (жилые помещения, предоставляемые гражданам для проживания в режиме социального использования) и жилищный фонд, используемый на коммерческих началах (для использования по договору найма жилого помещения с целью получения прибыли) [4].

П. Крашенинников предлагает исходить при классификации жилищных фондов из двух признаков: 1) принадлежность к форме собственности. По данному признаку жилищный фонд подразделяется на: а) частный жилищный фонд (к которому относится общественный жилищный фонд и жилищный

фонд жилых и жилищно-строительных кооперативов); б) государственный жилищный фонд; в) муниципальный жилищный фонд; 2) в зависимости от использования по этому признаку он делится на четыре группы: социальный, индивидуальный, коммерческий и специализированный [13, 20–22].

Считаем, что высказанные в юридической литературе замечания касательно классификации жилищного фонда должны найти свое отражение в новом ЖК Украины. Одним из недостатков действующего законодательства является отсутствие механизма перевода различных объектов (коттеджи, дачи и др.) в жилые. Такой подход будет иметь решающее значение в случаях: признания гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий, при получении кредитов, для строительства жилья, при мене (обмене) жилья; при разделении жилья, выселении, регистрации места проживания и т. п.

При этом следует воспользоваться опытом Российской Федерации. Исходя из ч. 3 ст. 9 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики», граждане, имеющие жилые здания, расположенные на садовых и дачных земельных участках и отвечающие требованиям нормативов, предъявляемых к жилым помещениям, имеют право переоформить их в качестве жилых домов и усадеб на праве частной собственности. Речь идет о приведении материального содержания к его юридическому соответствию. И само проведение такой «ревизии» позволит отграничить дачные, садовые дома от дачных, садовых построек капитального типа, предназначенных и пригодных для постоянного проживания в них. Это позволит также регистрировать не только объект недвижимости, но и место жительства физического лица.

Жилые дома должны соответствовать архитектурно-строительным, санитарно-гигиеническим, противопожарным и другим нормам и стандартам, что делает эти здания пригодными для постоянного проживания в них граждан. Эти вопросы необходимо решать в каждом отдельном случае, особенно это касается дачных или садовых домов на территории общественной застройки населенных пунктов, соответствующих санитарно-техническим требованиям. Регистрация в органах местного самоуправления здания как жилого допускается только после принятия в эксплуатацию комиссией и специалистами возведенного здания.

С учетом ст. 47 Конституции Украины и положений действующего жилищного законодательства жилищный фонд по назначению можно разделить на: жилищный фонд общего, социального, специального назначения. Именно термин «жилище» является более устойчивым, чем понятие «жилищный фонд» и применяется не только в жилищном праве, но и других отраслях или правовых институтах. Хотя в ч. 1 ст. 812 ГК Украины также используется термин «помещение», однако разъясняется, что оно охватывает «квартиру или ее часть, жилой дом или его часть». Поэтому понятие «жилище» является более приемлемым ко всем «помещениям, пригодным для проживания», то есть жилым помещением. Итак термин «помещение» только подчеркивает публично-правовой аспект объекта регистрации как жилища.

В большинстве стран государственная регистрация является юридическим фактом, который влечет за собой признание и подтверждение государством возникновения, ограничения (отягощения), перехода или прекращения прав на недвижимость, а содержанием государственной регистрации выступает не

установление определенного юридического акта, а осуществление действий, направленных на внесение в соответствующий реестр сведений о вещных правах в целях упорядочения оборота недвижимости.

Правовое содержание государственной регистрации прав должно определяться с учетом правовой природы объектов жилой недвижимости. Понятия объектов жилой недвижимости должны раскрываться через разграничение отдельных объектов: «жилые дома», «квартиры», «здания», «сооружения», «помещения», что включает три составляющие: «жилище», «нежилые объекты», «земля».

Совершенствование правового регулирования заключается в разграничении государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и регистрации прав на жилье и его отягощений, которые в действующем законодательстве подробно регламентированы, но имеют значительную специфику.

Следует также учесть момент приобретения права собственности на объект жилой недвижимости на основании государственной регистрации прав, которые не совпадают по времени: с моментом заключения сделки, с моментом наследования жилья и т. п., его нотариального заверения и государственной регистрации как элементов сложного гражданско-правового юридического состава, с которым связывается установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей на недвижимое имущество. Однако, в законодательстве Украины не определяются последствия в случае отказа в регистрации прав на жилье. Такие случаи могут быть правомерными и неправомерными. Поэтому необходимо определить основания правомерного отказа в государственной регистрации и возможные гражданско-правовые механизмы преодоления неправомерного отказа в государственной регистрации прав на жилье.

Требуют законодательного решения вопросы определения судьбы объектов незавершенного жилищного строительства и прав на них, как объектов государственной регистрации. Согласно ч. 2 ст. 331 ГК Украины, п. 2 ст. 5 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений» право собственности на новосозданное недвижимое имущество (жилые дома, здания, сооружения и т. п.) возникает с момента завершения строительства (создания имущества) и принятия его в эксплуатацию. Но в определенных случаях возникают права собственности на объекты незавершенного жилищного строительства, на жилье путем приобретательной давности. Поэтому значительного усовершенствования требует законодательство в части защиты прав инвесторов, вложивших деньги через фонды финансирования строительства, с учетом конкретных видов договорных правоотношений.

Требует усовершенствования единый терминологический аппарат в жилищной сфере, в частности соотношения понятий «здание», «сооружение», «помещение», «жилище» и т. д. Государственная регистрация, исходя из легального определения, представляет собой акт, принимаемый органом государственной власти в процессе выполнения возложенных на него функций. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество охватывает целый комплекс гражданско-правовых отношений: между физическими и

юридическими лицами не только по поводу приобретения, но и изменения и прекращения гражданских прав и обязанностей на недвижимое имущество.

Поэтому необходима гармонизации норм Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений» с нормами Гражданского, Хозяйственного, Жилищного, Налогового, Градостроительного, Земельного кодексов Украины, Законом Украины «Об ипотеке» и соответствующими подзаконными нормативными актами с целью введения конкретизированного объекта регистрации.

Подытоживая вышесказанное, можно сделать вывод, что в Украине наблюдается тенденция совершенствования отношений касательно государственной регистрации прав собственности и других вещных прав, но права на жилище требуют особого правового регулирования. Следует подчеркнуть, что жилище не является обычным товаром, его содержание, прежде всего, определяется социальными факторами. Также требуют устранения противоречий в нормативном регулировании определения понятий «отягощение» и «ограничение» как юридических категорий, поскольку эти термины определяют границы субъективных гражданских прав, но употребляются с разным значением без указания его исчерпывающего перечня.

Вывод. Государственная политика Украины в жилищной сфере должна быть направлена на формирование современной системы правового регулирования взаимоотношений в обществе. Приоритетными направлениями формирования нормативно-правовой базы являются выявление пробелов и противоречий в действующем законодательстве на основе анализа действующих нормативных актов; принятие нового ЖК Украины; социальная защита жилищных прав граждан.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

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.
4. *Седугин П. И.* Жилищное право : учеб. для вузов. — М., 2000. — 384 с.
5. *Аврамова О.* Понятие жилья и его правовое значение // Предпринимательство, хозяйство и право. — 2000. — № 6.
6. *Лічман Л.* Поняття «житло» і його цивільно-правове значення // Підприємництво, господарство і право. — 2004. — № 11.
7. *Мічурін Є.* Особливості правового режиму житла та його співвідношення з іншими видами нерухомого майна // Право України. — 2002. — № 11.
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 доступа : 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 доступа : <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. — М., 2001. — Т. 2.
13. *Крашенинников П. В.* Жилищное право. — М., 2000.

Галантич Н. К. Правовое содержание понятия «жилище»

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

Также проводится отграничение 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: жилище, нежилая недвижимость, жилое помещение, нежилое помещение, жилой фонд.

Галантич 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 приведення термінології Податкового кодексу України, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативних документів до єдиного визначення поняття «житло», закріпленого в Цивільному кодексі України.

Також розмежовуються поняття: 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.

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.