

УДК 347.214.21

**Олег Ільків,**викладач кафедри теорії, історії держави і права та філософії  
Міжнародного економіко-гуманітарного університету  
імені академіка Степана Дем'янчука**ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЖИТЛА ЯК ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ\***

*Стаття присвячена аналізу правового режиму житла як об'єкта нерухомості. Досліджуються ознаки житла як виду нерухомості. Обґрунтовуються пропозиції щодо вдосконалення механізму правового регулювання житла як об'єкта цивільних правовідносин. З'ясовується правова природа обтяжень права власності на житлові приміщення.*  
**Ключові слова:** житло, об'єкти нерухомості, правовий режим житла, обтяження прав на нерухомість.

Об'єктами цивільних правовідносин є речі. Останні, залежно від поділу їх на рухомі та нерухомі, мають різний правовий режим як у статичній, так і в динамічній. Зміна правового режиму нерухомості може пов'язуватися з переходом права власності на таку річ.

Правовий режим об'єктів нерухомості в цивільному обігу має важливе значення в контексті захисту прав та охоронюваних інтересів осіб-власників (співвласників). Адже порушення прав власників (співвласників) можливе внаслідок вчинення правочинів, предметом яких є нерухомість. Законодавством встановлений порядок і форма переходу прав власності на об'єкт нерухомості. Але останні стосуються зовнішніх форм опосередкування переходу речових прав. В основі переходу лежить волевиявлення власника (співвласників), яке здійснюється в передбаченій законом формі.

Таким чином, зміна правового режиму залежить від об'єктивних та суб'єктивних факторів. До перших належить порядок, визначений законодавством. Другий залежить від волевиявлення власника об'єкта нерухомості, внаслідок чого об'єкт нерухомості може бути обтяжений речовими правами. Однією з підстав виникнення цих прав є договір, укладений між власником нерухомості та набувачем. Звідси сторони можуть змінити правовий режим нерухомості шляхом погодження умов зміни останнього в договорі. В зв'язку з чим виникає питання меж зміни правового режиму нерухомості, яка є об'єктом цивільного обігу.

Законодавець визначає форму і порядок переходу речових прав на нерухоме майно до набувача, встановивши обов'язкову форму з нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією цих прав.

Правовий режим нерухомого майна визначає права та обов'язки власників (уповноважених осіб). Зазначені права та обов'язки залежать від різноманітних факторів, що впливають на правовий режим нерухомості. Тому обсяг прав, порядок їх реалізації буде визначатися правовим статусом власника (уповноваженої особи), видом власності, наявністю обтяжень (обмежень), підставою набуття власності, формою власності. Правовий режим визначається через сукупність нормативних приписів і умов, погоджених самими учасниками правовідносин.

Правовий режим речі визначається її місцезнаходженням згідно зі ст. 38 Закону України «Про міжнародне приватне право» [1]. Відповідно до цієї статті «Право власності та інші речові права на нерухоме та рухоме майно визначається правом держави, у якій це майно знаходиться, якщо інше не передбачено законом. Належність майна до нерухомих або рухомих речей, а також інша класифікація майна визначається правом держави, у якій це майно знаходиться». Тому правовий режим нерухомості, що знаходиться на території України, визначатиметься законодавством України.

Регламентація правомочностей власника залежить також від виду власності. Щодо державної власності характерне визначення суб'єктів, покликаних нею

\* Рекомендовано до друку кафедрою теорії, історії держави і права та філософії Міжнародного економіко-гуманітарного університету імені академіка Степана Дем'янчука.

управляти, та їх компетенція. Так, Законом України «Про управління об'єктами державної власності» [2] до кола суб'єктів управління об'єктами державної власності віднесено Кабінет Міністрів України, Фонд державного майна України, міністерства та інші органи виконавчої влади. Для використання державного та комунального майна держава та територіальні громади створюють державні та комунальні юридичні особи, що мають компетенцію щодо володіння, користування та розпорядження певним майном.

Правовий режим нерухомості може визначатися призначенням останньої. Так, житловий будинок може використовуватися для проживання власника, членів його сім'ї та інших осіб, і не має використовуватися для виробничо-господарських цілей. В іншому випадку житлове приміщення у встановленому законодавством порядку переводиться у нежитловий фонд.

Правовий режим нерухомості впливає на правомочності власника щодо володіння, користування та розпорядження об'єктом нерухомості. Володіння речю на законних підставах є правом власника та уповноважених ним осіб. У розумінні правового режиму нерухомості значення володіння проявляється в тому, що, як зазначалося вище, деякі об'єкти нерухомості не можуть бути у власності окремих суб'єктів або предметом цивільного обігу. Правом володіння може бути наділена особа, яка не є власником речі, наприклад на підставі договору. Право володіння може встановлюватися законом, заповітом, рішенням суду.

Право користування тісно пов'язане з фактичним пануванням над речю, під яким розуміється володіння. В зарубіжній цивілістичній доктрині часто розрізняють право користування в двох площинах: використання натуральних властивостей речі та цивільне, яке полягає у використанні шляхом отримання доходу. Зміст права користування значною мірою залежить від характеристики самої речі. Об'єкти нерухомості є речами неспоживчими, тому їх використання завжди має триваючий характер.

До правомочностей власника також належить право розпорядження. Останнє безпосередньо пов'язується з волевиявленням, яке втілюється в об'єктивну форму поведінки. Вольовий аспект проявляється у можливості управомоченої

особи, в даному випадку власника, визначати юридичну долю об'єкта права власності. Цивільно-правові наслідки виникають у разі дотримання вимог закону та достатнього обсягу дієздатності. Одним із факторів, що обмежують право розпорядження, є обмежена, часткова або неповна недієздатність власника, а також визнання його недієздатним. Загалом обсяг дієздатності не впливає в об'єктивному аспекті на правовий режим речі. Але його зміна в суб'єктивному аспекті пов'язується з певними, передбаченими законодавством обставинами (дозволами) або взагалі неможлива. Наприклад, недієздатна фізична особа не може обтяжити шляхом укладання договору, сервітутом певну нерухомість.

Таким чином, однією із підстав зміни правового режиму речі є волевиявлення власника або іншої уповноваженої особи, як юридичний факт, який встановлює, змінює чи припиняє цивільні права та обов'язки. Волевиявлення повинно бути вільним, з дотриманням вимог законодавства щодо його дійсності. Результатом можуть бути певні обтяження у вигляді сервітутних прав, обмежень, підстав володіння тощо.

Найбільш поширеними підставами зміни правового режиму нерухомості є закон і договір. Це, зокрема, стосується обтяжень нерухомості. Так, згідно зі ст. 402 ЦК України [3] сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Щодо житла, як об'єкта нерухомості, можна виокремити такі ознаки, що характеризують його правовий режим.

1. Зв'язок із землею житлових будинків капітального типу.
2. Призначення для круглорічного проживання.
3. Державна реєстрація права власності та обтяжень.
4. Правомочності власника житла та осіб, які мають право на користування житлом.
5. Вид житлового фонду.

Деякі з них мають спільні критерії визначення правового режиму житла з іншими об'єктами нерухомості. Наприклад, зв'язок із землею, наслідком якого є неможливість переміщення об'єкта нерухомості без шкоди для використання його за призначенням, є визначальним для всіх об'єктів нерухомості. Водночас специфіка житлових об'єктів дозволяє в

деяких випадках їх переміщення в просторі. Це стосується, зокрема, дерев'яних будівель, які є експонатами в музеях під відкритим небом. У даному випадку змінюється правовий режим житлового будинку як об'єкта нерухомості. У разі технічної можливості його розібрання з метою переміщення на нове місце з наступним монтажем — йдеться про музейний експонат, який не можна вважати об'єктом нерухомості.

Аналогічна ситуація з об'єктами малих архітектурних форм (МАФ). Їх не можна відносити до об'єктів нерухомості з огляду на критерії, за якими визначається нерухомість відповідно до положень ЦК України.

Так само встановлюється правовий режим розбірно-збірних конструкцій типу садових будинків, лотків тощо. В даному випадку йдеться про правовий режим елементів складної речі, яку не можна вважати нерухомістю. Однак слід викремлювати об'єкти нерухомості, що складаються з окремих конструктивних елементів, які після монтажу утворюють єдину цілісність, відповідаючи критеріям нерухомості, визначеним цивільним законодавством. До них належать об'єкти, змонтовані з окремих будівельно-монтажних конструкцій, які відповідають техніко-юридичним параметрам житла і призначені для постійного проживання.

Техніко-юридичні критерії віднесення будівлі до житла встановлюються будівельними нормами та правилами і житловим законодавством. Важливе значення для визначення правового режиму житлових об'єктів мають нормативні акти, які регулюють містобудівну та архітектурну діяльність. До них належать Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [4] та Закон України «Про архітектурну діяльність» [5], із змінами та доповненнями до нього [6]. Ці нормативні акти визначають вимоги до житлових приміщень, у тому числі й санітарно-гігієнічні вимоги.

Таким чином, житло як об'єкт цивільно-правових відносин можна розглядати в двох площинах:

— об'єкт, що відповідає критеріям нерухомої речі;

— нерухомість, яка має визначені законодавством ознаки житла.

Зазначені чинники є взаємопов'язаними. За відсутності одного із них не мож-

на віднести певний об'єкт до нерухомості у вигляді житла. Житлом може бути окрема будівля (будинок) із підключеною інженерною інфраструктурою, яка забезпечує його експлуатацію, або житлового приміщення в будинку, призначеного для проживання. Окремо слід виділити гуртожитки, як будівлі, що також призначені для проживання. Правовий режим гуртожитків істотно відрізняється від правового режиму житла як виду нерухомості загалом. Мешканці гуртожитків державної форми власності зможуть приватизувати кімнати, в яких вони проживають понад п'ять років і не мають власного житла. Згідно із чинним законодавством, безкоштовно можна буде приватизувати приміщення з розрахунку санітарної норми 21 кв. м загальної площі на кожну особу в родині та додатково 10 кв. м на сім'ю. Надлишок площі дозволяється викупити. Згідно із Законом України від 21.06.2012 р. «Про Загальнодержавну цільову програму передачі гуртожитків у власність територіальних громад на 2012—2015 роки» планується передати у власність територіальних громад 1058 гуртожитків, і вже після цього людям можна приватизувати помешкання. В 2011 р. із державної форми власності до комунальної перейшло 158 гуртожитків. За цільовою програмою, зокрема, у власність територіальних громад планується передати: у 2012 р. — 214 гуртожитків; у 2013 р. — 263 гуртожитки; у 2014 р. — 294 гуртожитки; у 2015 р. — 287 гуртожитків [7].

Таким чином, правовий режим житла в гуртожитках залежить від виду власності нерухомості. На даний час частина з них є власністю юридичних осіб. При цьому багато з них включено до статутних фондів юридичних осіб різної організаційно-правової форми. Частина передана у власність територіальних громад, що дозволяє їх приватизувати і, відповідно, змінити правовий режим.

На будинки гуртожитків, які є складовою частиною статутного капіталу юридичних осіб, поширюється положення законодавства, яке регулює відповідні організаційно-правові форми цих структур. Найчастіше йдеться про господарські товариства, зокрема — акціонерні товариства. Рішення, що стосуються таких юридичних осіб, приймаються з дотриманням приписів законодавства, яке регулює діяльність цих структур.

Зокрема необхідно врахувати положення законів України «Про господарські товариства» [8], «Про акціонерні товариства» [9] тощо. Суперечності в законодавстві, яким регулюється статус гуртожитків як об'єктів житла, негативно впливає на визначення їх правового режиму в цивільному обороті.

З одного боку, правовий режим нерухомості не міняється для гуртожитків залежно від статусу суб'єкта права власності. Незалежно від того, хто є власником будівлі гуртожитку, останній залишається об'єктом нерухомості. Водночас слід констатувати, що від виду власника — територіальної громади, юридичної чи фізичної особи — залежить специфіка правового режиму зазначених об'єктів нерухомості в цивільному обороті. Якщо будівля гуртожитку є елементом складеного капіталу акціонерного товариства, то рішення щодо розпорядження цим об'єктом приймається в порядку, передбаченому Законом України «Про акціонерні товариства». Адже згідно з названим законом об'єкт нерухомості є власністю господарського товариства.

У разі передання об'єкта у власність територіальної громади правовий режим нерухомості визначається з урахуванням особливостей законодавства про місцеве самоврядування. Нерухомість у вигляді будівель гуртожитків буде комунальною власністю. Це надає можливість приватизації відповідно до законодавства житла в гуртожитках фізичними особами, які мають на це право. В такому разі повноваження щодо визначення юридичної долі помешкання в гуртожитку належатиме його власнику — фізичній особі.

Таким чином, правовий режим житла певною мірою залежить від статусу суб'єкта, який є власником житла. Це стосується порядку прийняття рішення про визначення юридичної долі житлового приміщення, меж повноважень власника, підстав та правових наслідків припинення права власності. Отже, правовий режим житла залежить також від виду житлового фонду. Особливості пов'язані з правовим режимом відомчого, державного (комунального), приватного, службового та інших видів житла. Залежно від того, до якого виду житлового фонду належить житло, буде визначатися його правовий режим. Так, службове житло не може бути самостійним об'єктом цивільного обороту без зміни його

правового режиму. Власник службового житла може визначити його юридичну долю. Але в такому випадку об'єктом правовідносин буде нерухомість, призначена для проживання. Водночас особа, яка має право користування службовим житлом, не може бути учасником інших цивільних правовідносин, предметом яких є займане нею житло.

Від правового режиму житла залежать повноваження власника щодо його розпорядження. В даний час непоодинокі випадки укладення цивільно-правових договорів, у тому числі засновницьких, умовою яких є передання житлових будинків (гуртожитків) до статутного капіталу господарських товариств разом із користувачами житла [10]. На нашу думку, необхідно чітко розмежувати правовий режим житла як об'єкта нерухомості. Право користування житлом інших осіб (не власників житла), слід розглядати як обтяження нерухомості — житловий сервітут. Тому права осіб, які на законних (договірних) підставах мають право користування житлом, необхідно трактувати як обтяження житлової нерухомості.

Так, у м. Донецьку інвестори не можуть поділити квартири в одній з новобудов, оскільки компанія-підрядник зникла. Люди, котрі інвестували в квартири свої кошти, плекали надію поселитись у новій оселі ще в 2007 р. Проте будинок і досі не здали в експлуатацію, а в самій новобудові відтепер на одну квартиру претендують по чотири особи. Як виявилось, компанія-підрядник, яка гарантувала інвесторам дах над головою, двічі, а то й тричі, продавала одне і те саме приміщення різним людям. Таким чином, сьогодні практично всі квартири в будинку мають кількох власників. Також, як невдовзі з'ясували інвестори будинку, з'явився третій претендент на квартири — банк. Дім мали ввести в експлуатацію в II кварталі 2007 р. Інвестори подали заяву до прокуратури про порушення кримінальної справи за фактом шахрайської схеми продажу квартир [11].

Щоб запобігти таким негативним явищам, необхідно вдосконалити механізм правового регулювання відносин з обігу житла. Слід розрізнити купівлю-продаж майнових прав на нерухомість і нерухомість як річ. З метою недопущення випадків продажу квартир у недобудованих будинках необхідно передбачити в нор-

мативних актах положення, що предметом купівлі-продажу може бути новостворене житло, яке прийняте у встановленому законодавством порядку. Таким чином, предметом договору купівлі-продажу в недобудованих жилих будинках можуть бути майнові права на нерухомість. Лише після закінчення будівництва та прийняття об'єкта нерухомості в експлуатацію житло може бути предметом договору купівлі-продажу.

Відповідно, реєстрація житла як об'єкта нерухомості повинна пов'язуватися з реєстрацією обтяження на житло у вигляді прав інших осіб на користування житлом. Останні можуть вини-

кати на підставі договору, закону або рішення суду. Таким чином, правовий режим житла як об'єкта нерухомості може бути обтяжений правами інших осіб на користування житлом. Тому при здійсненні правочинів із житлом, зверненні стягнення на житло, як об'єкт нерухомості, необхідно враховувати, що житлові приміщення є предметом регулювання не лише житлових правовідносин, а й відносин власності та пов'язаних з цим обтяжень. Отже, і правовий режим житла слід визначати, виходячи із зазначених вище особливостей регулювання названих сфер суспільних відносин.

#### ПРИМІТКИ

1. Про міжнародне приватне право : Закон України від 23.06.2005 р. № 2709-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2005. — № 32. — Ст. 422.
2. Про управління об'єктами державної власності : Закон України від 21.09.2006 р. № 185-V // Відомості Верховної Ради України. — 2006. — № 46. — Ст. 456.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — №№ 40—44. — Ст. 356.
4. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2011. — № 34. — Ст. 343.
5. Про архітектурну діяльність : Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV // Відомості Верховної Ради України. — 1999. — № 31. — Ст. 246.
6. Про внесення змін до Закону України «Про архітектурну діяльність» : Закон України від 01.08.2006 р. № 58-V // Відомості Верховної Ради України. — 2006. — № 39. — Ст. 342.
7. Про Загальнодержавну цільову програму передачі гуртожитків у власність територіальних громад на 2012—2015 роки : Закон України від 21.06.2012 р. № 4995-VI // Урядовий кур'єр. — 2012. — 8 серпня.
8. Про господарські товариства : Закон України від 19.09.1991 р. № 1576-XII // Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 49. — Ст. 682.
9. Про акціонерні товариства : Закон України від 17.09.2008 р. № 514-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2008. — № 50—51. — Ст. 384.
10. Кокіна В. Чим ризикують мешканці гуртожитків / В. Кокіна, Є. Тютюнник, О. Вергіль // Урядовий кур'єр. — 2012. — 25 липня.
11. Кондратьєва О. Будівельний бізнес без державного контролю, або Як інвестору легше втратити свої гроші / О. Кондратьєва // Юридичний вісник України. — 2012. — № 4. — С. 11.

#### **Ильквиз Олег. Правовой режим жилья как объекта недвижимости.**

Статья посвящена анализу правового режима жилья как объекта недвижимости. Исследуются признаки жилья как вида недвижимости. Обосновываются предложения по совершенствованию механизма правового регулирования жилья как объекта гражданских правоотношений. Выясняется правовая природа обременения права собственности на жилые помещения.

**Ключевые слова:** жилье, объекты недвижимости, правовой режим жилья, обременения прав на недвижимость.

#### **Ikviv Oleh. Legal regime of housing as property.**

The article analyzes the legal regime of the housing as property. Investigates the characteristics of housing as a form of real estate. Substantiated proposals for improving the mechanism of regulation of housing as an object of civil relations. Explains the burdens legal nature of ownership of the residential premises.

**Key words:** accommodation, real estate, legal status of housing rights, encumbrances on real estate.