

УДК 342.737:347.238

Олег Гриняк,

старший прокурор прокуратури Дарницького району м. Києва

ПОНЯТТЯ ТА ОЗНАКИ ЖИТЛА ЯК ОБ'ЄКТА ПРАВА СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ПОДРУЖЖЯ

У статті проаналізовано легальне визначення житла, виділено його ознаки, враховано підходи до розуміння житла науковцями-фахівцями різних галузей права, дано визначення поняття житла як об'єкта права спільної власності подружжя.

Ключові слова: житло, місце проживання, місце постійного перебування, жилий будинок, квартира, подружжя, суб'єкт права спільної власності, об'єкт права спільної власності.

Уже майже 25 років Україна розвивається самостійним шляхом. Не є винятком і цивільні відносини. Минуло 10 років з того часу, відколи вступив у дію Цивільний кодекс (далі — ЦК) України, який встановив чимало нових правил, норм поведінки для учасників цивільних правовідносин. Особлива увага як протягом часу дії цивільного законодавства, так і впродовж усього часу розвитку майнових відносин, прикута до інституту права власності, у т. ч. до права спільної власності подружжя. Не меншу увагу науковці приділяють і питанням, пов'язаним із житлом як об'єктом власності. За період незалежності зазначені питання неодноразово привертали увагу таких науковців, як О. Є. Аврамова, Т. О. Ариванюк, О. В. Воронова, М. К. Галянтич, О. В. Дзера, О. О. Кармаза, М. В. Скаржинський, Є. А. Чефранов та ін. Однак у працях зазначених дослідників висвітлено лише окремі питання, що стосуються права власності на житло, в той час як метою цієї статті є розкриття ознак житла як об'єкта права спільної власності подружжя та його поняття.

Висвітлення досліджуваного питання неможливо здійснити без аналізу чинного цивільного законодавства України та наукових праць, в яких розкрито зміст поняття та ознаки житла, ознаки права спільної власності, які є характерними і для житла як об'єкта права спільної власності подружжя, оскільки у системі об'єктів права спільної власності воно є одним із таких об'єктів і через це йому притаманні загальні риси житла як об'єкта права власності.

Насамперед варто звернути увагу, що в юридичній літературі житло розглядається з декількох поглядів. По-перше, як місце

проживання особи та, по-друге, як об'єкт права власності. І незалежно від того, з якого погляду воно розглядається, житло має ряд спільних ознак [1]. Саме спільні ознаки відображено у гл. 28 ЦК України.

У теорії цивільного та житлового права розрізняють житло у вузькому та широкому розумінні. У вузькому розумінні під житлом пропонується розглядати нерухоме майно, призначене та придатне для проживання фізичних осіб, що відповідає санітарним і технічним правилам та нормам, іншим вимогам, встановленим законодавством щодо жилих приміщень, має індивідуальні ознаки, є об'єктом цивільних прав, право на яке набувається на підставах, не заборонених законом, а припиняється у випадках, визначених законом, і підлягає державній реєстрації. Натомість у широкому розумінні житло як предмет матеріального світу, щодо якого виникають цивільні права та обов'язки, має значну цінність для кожної людини від її народження до смерті, оскільки забезпечує біологічну потребу у проживанні, впливає на психологічний стан (забезпечує емоційно-душевний відпочинок), відіграє важливу роль у створенні та збереженні сімейних відносин, а з релігійної та етнографічної точки зору може бути певним «оберегом» [2].

Це зумовлено тим, що вчені по-різному розуміють житло у різних галузях права. Так, у конституційному праві житлом називають обране місце, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, спеціально призначене для вільного проживання людини. Натомість у цивільному праві під житлом розуміється різновид нерухомості, з визначеними щодо неї правами, функціональ-

но призначеної переважно для проживання фізичної особою [3].

Широке (цивілістичне) розуміння житла відображено у ЦК України. Відповідно до ст. 379 ЦК України житлом фізичної особи є жилий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них [4]. Отже, законодавець, формулюючи дефініцію, виходить з переліку видів житла. При цьому цей перелік є невичерпним, тому що цивільні відносини постійно розвиваються. Проте повернемося до ознак житла, які впливають з наведеної норми закону.

Із зазначеного визначення поняття житла випливає, що воно наділене певними ознаками:

- 1) призначене для постійного проживання у ньому;
- 2) придатне для постійного проживання у ньому;
- 3) є постійним місцем проживання фізичної особи;
- 4) житло є приміщенням;
- 5) проживати у ньому можуть лише фізичні особи.

Крім цих рис, на думку Є. О. Мічуріна, житлу притаманна така ознака, як належність до житлового фонду [5]. Але, на нашу думку, ця ознака дублює таку ознаку житла, як призначення для проживання, оскільки будь-яке приміщення, яке належить до житлового фонду, є призначеним для проживання у ньому, а всі приміщення, призначені для проживання у них, включені до житлового фонду. Навіть земельки як приміщення, які відповідають вимогам до житла, є частиною житлового фонду. Такий висновок випливає зі ст. 4 Житлового кодексу УРСР (далі — ЖК України) [6]. Тобто, не може бути приміщень, які призначені для постійного проживання у них і не включені до житлового фонду.

Щодо законодавчих ознак житла, то їх суть така. Призначення для проживання означає, що у технічній документації органів державної влади, які проводять реєстрацію права власності та інших речових прав і їх обтяжень на нерухоме майно (а житло є саме таким), відповідні будівлі та приміщення у них вказані як такі, що можуть бути використані для проживання у них. Цю ознаку також слід розуміти, згідно з ч. 4 ст. 4 ЖК України та ч. 1 ст. 383 ЦК України, так, що житло не може використовуватись для промислових, побутових (кухня, сарай, гараж тощо), торговельних чи інших потреб.

Придатність для проживання означає, що відповідне приміщення має відповідати усім будівельно-архітектурним, санітарним, пожежним та іншим вимогам. Ці вимоги містяться у різноманітних підзаконних нормативно-правових актах (наприклад, ДБН, СНіП, правила пожежної безпеки тощо). Тобто під придатністю приміщення для проживання слід розуміти можливість його використання для проживання. Так, призначення для проживання є формальною, юридичною можливістю використання приміщення як житла, а придатність — фактичною.

Саме ці ознаки дають змогу відрізнити житло від місця проживання чи місця постійного перебування та приміщень, не призначених для проживання у них. Оскільки, наприклад, офіс також є приміщенням. У ньому можуть бути розміщені місця для відпочинку (дивани, ліжка тощо), проте, незважаючи на придатність для проживання у них, він не є, за цивільним законодавством України, житлом, тому що не відповідає ознаці призначення для проживання у ньому.

Схожа ситуація із вищезгадуваними землянками чи фургонами (так звані «будинками на колесах») — вони хоч і придатні для проживання у них, але не призначені для цього. Так, їхнє призначення полягає у тимчасовому укритті, схові або відпочинку фізичної особи. Проте трапляються випадки постійного проживання у таких приміщеннях. Натомість є будівлі, призначені для проживання у них, але які не відповідають нормативним вимогам придатності для проживання. Зокрема такими є так звані «малосімейки», «хрущовки». Вони хоч і призначені для проживання та входять до житлового фонду, однак у зв'язку з тим, що є старими і перебувають у аварійному стані, тому є непридатними для проживання. Ще одним прикладом можуть слугувати живі приміщення, розміщені у місцях, де відбулися стихійні лиха чи технологічні аварії (наприклад, жилі будинки у зоні аварії на Чорнобильській АЕС) тощо, які є непридатними для проживання у них, оскільки не відповідають вимогам, встановленим Санітарними нормами і правилами (СНіП) та є небезпечними для проживання, бо можуть у будь-який час обвалитися, зруйнуватися. Звісно, після усунення перешкод такі приміщення можуть знову стати житлом або ж відновити свій попередній статус житла.

Ще однією ознакою житла є постійність проживання у ньому. Цю ознаку О. В. Дзера розуміє досить широко. Він, зокрема, вважає, що «особа може проживати у житлі постійно або переважно» [7]. Загалом з такою думкою можемо погодитися. Водночас варто зазначити, що законодавець правильно звернув увагу у ЦК України на те, що житло призначене для постійного проживання у ньому. Він мав на увазі саме можливість постійного проживання у ньому, а не сам факт постійного проживання. Тобто подружжя не зобов'язане постійно проживати у відповідному приміщенні. Проте вони вправі постійно розраховувати на можливість проживання у певному приміщенні. Саме на таку можливість і вказує законодавець. При цьому проживати у певному житлі може не лише подружжя, а й будь-які інші уповноважені на це власниками особи (діти, онуки, інші родичі чи знайомі тощо). Тому вказівка на те, що особа переважно проживає у певному приміщенні, на нашу думку, є зайвою і законодавець правильно не закріпив її у ЦК України.

Постійність проживання також означає, що подружжя не може використовувати одне і те саме приміщення з різною метою: один день — для проживання у ньому, а наступний — для інших потреб. Для такого використання приміщення необхідно змінити його призначення.

Крім цього, постійність проживання впливає і з попередніх ознак, тому що подружжя може постійно, тобто безперервно, завжди, проживати лише у тих приміщеннях, які для цього придатні і призначені. Так, як уже згадувалось, люди можуть відселити з їхнього житла, проте вони не втрачають правового зв'язку з цими приміщеннями та, за відсутності перешкод (негативні наслідки стихійного лиха чи технологічної аварії або аварійності будівлі), подружжя мають змогу постійно проживати у них.

Також житло, на думку законодавця, може існувати у формі (вигляді) жилого будинку, квартири або будь-якого іншого приміщення. Щодо ознак перших двох видів житла, то вони визначені у ст. 380, 382 ЦК України. А стосовно іншого приміщення, то ЦК України не містить його ознак, крім тих, які притаманні будь-якому виду житла. До інших приміщень, які можуть бути житлом, можемо віднести готелі, будинки у санаторіях, гуртожитки, притулки, будинки-інтернати тощо.

Так, жилим будинком, відповідно до ст. 380 ЦК України, є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного проживання у ній. Під квартирою законодавець розуміє ізольоване помешкання в жилому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Таким чином, ми наближаємося до ще однієї ознаки житла — воно є приміщенням. Це означає, що житло є обмеженим стінами, стелею та підлогою, простором. При цьому стіни та стеля, як впливає з визначення жилого будинку, мають бути капітального типу, тобто їх неможливо скласти чи перенести. Їх можна лише знести або демонтувати. Окрім стін, стелі та підлоги, приміщення повинно мати вікна та вхід і вихід. Тобто воно повинно відповідати ознаці придатності для постійного проживання у ньому. Таким чином, ми погоджуємося з думкою Є. О. Мічуріна, що «будь-якому житлу в об'єктивному смислі притаманно те, що це певна будівельна споруда чи її частина. Воно має стіни, перекриття, підлогу, стелю, дах. Більше того, житло — це споруда капітального типу» [8].

Ще однією ознакою, яка характеризує житло як об'єкт права спільної власності, є те, що проживати у ньому можуть лише фізичні особи, тобто люди. Такий висновок впливає зі змісту статей 24 і 379 ЦК України. Хоча така вказівка у законі, на нашу думку, є зайвою, оскільки учасниками цивільних відносин є фізичні та юридичні особи, а також суб'єкти публічного права (зокрема держава Україна, територіальні громади, іноземні держави тощо), але з них проживати у житлі фактично можуть лише фізичні особи. Проте законодавець, напевне, вирішив наголосити на тому, що інші учасники цивільних відносин вправі здійснювати своє право власності на житло лише з метою забезпечення можливості поселення людини у приміщеннях, які мають ознаки житла, з метою реалізації людиною свого конституційного права на житло.

Також слушним є зауваження Б. Винника про те, що «ряд вчених вважає, що житло — це квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах одноквартирних будинків, а також інші приміщення, призначені для постійного чи тимчасового проживання людей, завершені будівництвом і

віднесені у встановленому порядку до житлового фонду» [9], оскільки з цього визначення випливає ще одна ознака житла — завершеність будівництвом. Проте, на нашу думку, ця ознака дублює таку рису житла, як придатність для проживання, тому що придатним для проживання може бути лише те приміщення, яке є завершене будівництвом, відповідає встановленим законодавством будівельним нормам. А без відповідності будівельним нормам жодна будівля не може бути введена в експлуатацію, через що є непридатною для використання, у тому числі для проживання у ній.

Окрім розглянутих специфічних ознак житла як об'єкта права спільної власності, воно характеризується і загальними ознаками об'єкта права власності.

Так, згідно зі ст. 316 ЦК України об'єктом права власності є річ (майно). Тобто об'єктом права власності завжди є предмети матеріального світу, а не дії, майнові права чи інші нематеріальні блага, тому житло завжди є предметом матеріального світу. Ця ознака відображена у специфічній ознаці житла як приміщення.

З існуючої класифікації речей житло є нерухомою, неспоживною річчю. Щодо подільності, то все залежить від виду житла. Якщо це жилий будинок чи квартира з декількома кімнатами, то у такому разі житло є подільною річчю, оскільки його можливо розділити без втрати його цільового призначення. В іншому випадку — житло є неподільною річчю.

Також об'єкти права власності повинні перебувати у цивільному обігу (тобто щодо них можуть виникати цивільні права та обов'язки), а не бути вилучені з нього. Водночас речі, які є об'єктами права власності, можуть бути обмежені у цивільному обігу. Зазначена риса характеризує і житло, оскільки як об'єкт матеріального світу (майно) воно може бути предметом різноманітних правочинів, у т. ч. і договорів (наприклад, договору купівлі-продажу), чи передаватися у спадщину, тобто правомочності власника щодо житла можуть переходити від однієї особи до іншої.

Існування такої загальної ознаки житла обумовлено плінністю, зміною, розвитком цивільних відносин.

Існують випадки, коли житло не можна відчужувати (воно вилучене із цивільного обігу та не має цінності як об'єкт цивільних прав, зокрема і права спільної власності подружжя). Наприклад, жит-

ловий фонд розташований на території зони аварії Чорнобильської АЕС. Вказане житло у зв'язку із технологічною аварією у примусовому порядку вилучалося із власності фізичних осіб, у тому числі подружжя. На даний час вказана територія не придатна для проживання людей, та житло повністю вилучене із цивільного обігу. Таким чином, виникла ситуація, коли фізична особа, у тому числі подружжя не може поселитися у тому чи іншому приміщенні та жодна інша особа не зможе набути на нього право власності.

Продовжуючи характеристики житла як об'єкта права спільної власності подружжя, відзначимо такі ознаки житла, як наявність щодо нього права власності кількох суб'єктів (впливає з ознаки множинності суб'єкта права спільної власності) та єдність об'єкта цього права. Це означає, що, незважаючи на те, що право власності на житло може одночасно належати двом особам, житло є неподільним (непотрібно виділяти, визначати частку, яка належить кожному із подружжя, які є співвласниками житла, у натурі). Інакше кажучи, попри наявність двох співвласників житла, кожен із них здійснює свої правомочності власника щодо всього житла як об'єкта права спільної власності подружжя.

І, нарешті, остання ознака, яку варто виділити, — це суб'єкт права спільної власності. У нашому випадку він є чітко визначеними. Житлом як об'єктом права спільної власності може розпоряджатися подружжя — чоловік і жінка, які перебувають у шлюбі між собою. Якраз ця ознака і вирізняє у контексті нашого дослідження житло як об'єкт права спільної власності із системи інших речей, які можуть бути об'єктами права власності.

Отже, встановивши ознаки житла як об'єкта права спільної власності подружжя, спробуємо вивести його поняття. При цьому необхідно врахувати, що воно (поняття) повинно відбивати усі або більшість істотних специфічних ознак житла.

Враховуючи вищезазначене, вважаємо, що під житлом як об'єктом права спільної власності подружжя слід розуміти призначене і придатне для постійного проживання приміщення, яке належить подружжю на праві спільної власності. На нашу думку, таке визначення враховує і легальне визначення житла як об'єкта права власності, і відбиває специфічні риси, які зумовлені його правовим режимом (титолом), і вказує на суб'єкта,

який наділений правомочностями щодо житла як майна.

Таким чином, аналізуючи вказане дослідження, доходимо висновку, що житлом як об'єктом права спільної власності подружжя є призначене і придатне для постійного проживання приміщення, яке належить подружжю на праві спільної власності.

ЦК України містить визначення поняття житла як об'єкта права власності. При цьому в цій легальній дефініції враховано спільні риси, які характеризують житло як місце для проживання та як об'єкт права власності. Житло як об'єкт права спільної власності подружжя наділений загальними та специфічними рисами. До загальних рис належать

такі: а) житло є річчю — предметом матеріального світу; б) воно перебуває у цивільному обігу; в) щодо нього можуть виникати цивільні права та обов'язки; г) правами та обов'язками на житло наділені відповідні суб'єкти — учасники цивільних відносин; д) житлу притаманні риси об'єкта права спільної власності — єдність самого об'єкта та множинність суб'єктів, які наділені правом спільної власності щодо житла.

До специфічних ознак житла належать ті, які закріплено у ст. 379 ЦК України. Зокрема такі: а) житло є приміщенням; б) житло призначене та придатне для проживання; в) постійність проживання; г) можливість проживання у ньому виключно фізичних осіб.

ПРИМІТКИ

1. Цивільний кодекс України : наук.-практ. ком. / за ред. О. В. Дзери. — К. : Юрінком Інтер, 2010. — Т. I. — С. 437.
2. Кармаза О. О. Концепції охорони та захисту житлових прав у цивілістичному процесі : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : спец. 12.00.03 / О. О. Кармаза. — К., 2014. — С. 12.
3. Винник Б. Поняття «житло» в законодавстві України та його правове значення [Електронний ресурс] / Б. Винник // Юстиніан. — 2005. — № 3. — Режим доступу : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=1609>.
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Офіційний вісник України. — 2003. — № 11. — Ст. 363.
5. Мічурін Є. О. Житлове право України : наук.-практ. посіб. / Є. О. Мічурін, С. О. Сліпченко, О. В. Соболев. — Х. : Еспада, 2001. — С. 28.
6. Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради України. — 1983. — Додаток до № 28. — Ст. 573.
7. Цивільний кодекс України : наук.-практ. ком. / за ред. О. В. Дзери. — К. : Юрінком Інтер, 2010. — Т. I. — С. 437.
8. Мічурін Є. О. Зазнач. праця.
9. Винник Б. Зазнач. праця.

Гриняк Олег. Поняття и признаки жилья как объекта права общей собственности супругов.

*В статье проанализировано легальное определение жилья, выделены его признаки, учтены подходы к пониманию жилья учеными-специалистами различных отраслей права, дано определение понятия жилья как объекта права общей собственности супругов. **Ключевые слова:** жилье, место жительства, место постоянного пребывания, жилой дом, квартира, супруги, субъект права общей собственности, объект права общей собственности.*

Grinyak Oleg. Concept and characteristics of housing as object joint ownership spouse. *The article analyzes the legal definition of housing allocated to its characteristics, considered approach to understanding the housing scholars and specialists in various fields of law, given the definition of housing as an object of common property of the spouses.*

Key words: housing, residence, place of residence, house, apartment, marriage, common ownership entity, the object of common ownership.