

УДК 347.214.21+349.444

Микита Бернацький,

молодший науковий співробітник відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

КВАРТИРА ЯК ЕЛЕМЕНТАРНА ОДИНИЦЯ ЖИТЛА

У статті розглядається поняття житла, об'єкти права власності, що віднесені Цивільним кодексом України до різновидів житла. Обґрунтовується думка про те, що квартиру як об'єкт права власності слід визнати елементарною одиницею житла. Аналізуються деякі вади визнання житлом таких об'єктів права власності як житловий будинок та садиба. Аналізується поняття «проживання».

Ключові слова: житловий будинок, садиба, квартира, допоміжні приміщення, проживання.

Категорія «житло» є загальнозживаною та використовується повсякденно, однак після набуття Україною незалежності її визначення було дане лише в ЦК України, який набрав чинності 01.01.2004 р.

Потреба в нормативному закріпленні визначення поняття «житло» назріла досить давно. Житло є надважливим соціальним благом, яке забезпечує нормальне як фізіологічне, так і соціальне життя людини. Житло забезпечує широкий спектр потреб людини. Такі потреби або неможливо забезпечувати постійно іншим способом, або можливо, але з великими ускладненнями та недоцільними витратами.

Метою цієї статті є доведення того, що квартира є елементарною одиницею житла.

Закріплення поняття «житло» могло бути зроблене ще при першому конституційному закріпленні права на житло в середині 70-х років, але фактично це сталося тільки після постанови Верховного Суду СРСР від 05.09.1986 р. № 11 «О судебной практике по делам о преступлениях против личной собственности» [1], яка не може розглядатися як адекватна форма для закріплення такого важливого поняття [2]. Однак навіть у зазначеній постанові була закріплена така ознака житла як призначеність для постійного або тимчасового проживання людей. Можливість визнання житлом, відповідно до цієї постанови, приміщень, що призначені для тимчасового проживання людей — а це дуже широкий перелік — пояснюється тим, що зазначена постанова покликана надати роз'яснення щодо

злочинів проти власності, а конкретно — щодо такої кваліфікуючої ознаки злочину як проникнення до житла. Оскільки особа може зберігати свої цінні речі навіть у приміщенні, яке вона сама визнає своїм тимчасовим житлом, то й таке приміщення також має бути визнане житлом. Однак це виключно з точки зору кримінального законодавства, а не цивільного або житлового.

Загальноприйнятою є концепція, відповідно до якої житло є узагальнюючим поняттям певної групи об'єктів нерухомості, що може бути об'єктом цивільних правовідносин [3]. Однак спробуємо розглянути житло з точки зору об'єкта, покликаною забезпечувати житлові потреби громадян.

Зміст категорії об'єктів цивільних прав, в якості яких можуть виступати різного роду блага, полягає у встановленні для них певного правового режиму, тобто можливості або неможливості вчинення з ними певних дій, що спричинюють відомий юридичний (цивільно-правовий) результат. Зрозуміло, що такий режим насправді встановлюється не для різноманітних благ, а для людей, які здійснюють з приводу цих благ різні юридично значимі дії. Інакше кажучи, він визначає саме поведінку учасників правовідносин, що стосується відповідних матеріальних та нематеріальних благ [4].

До житла відповідно до ст. 379 ЦК України належать житловий будинок, квартира, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Незважаючи на перелік, закріпле-

ний в зазначеній статті, ЦК України перераховує серед об'єктів права власності на житло також такий об'єкт як садиба. Однак визначення садиби, що закріплене в ст. 381 ЦК України, починається з того, що «садибою є земельна ділянка», та додається «з розташованим на ній житловим будинком» та іншими земельними поліпшеннями, тобто є об'єктом комплексним. Садибу як таку неможливо вважати житлом, оскільки, по-перше, сама земля, земельні поліпшення у вигляді, наприклад, багаторічних насаджень, ніяким чином не впливають на призначеність або придатність для постійного проживання у садибі людей, а, по-друге, такого роду поліпшення взагалі не передбачені законодавством як обов'язкові ознаки житла. Не можна залишити поза увагою той факт, що земельна ділянка не може бути житлом за визначенням. Без сумніву, садиба є комплексним об'єктом права власності, однак житлом у садибі може бути виключно комплекс жилих та допоміжних до них приміщень, які в сукупності і складають об'єкт, що за визначенням є дуже близьким до квартири.

Також, проаналізувавши зміст статей 380 та 382 ЦК України, можна дійти висновку що житловий будинок складається з однієї або декількох квартир. Саме квартири в житловому будинку є приміщеннями, в яких можуть проживати люди. До речі, ЦК України не розділяє одноквартирні та багатоквартирні житлові будинки.

У ст. 380 ЦК України наводить визначення житлового будинку, відповідно до якого це — будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Одразу звертає на себе увагу відсутність такої ознаки житла як придатність для постійного проживання. Однак висувуються вимоги щодо капітальності споруди, в якій знаходиться таке житло, чого не вимагається від, наприклад, квартири. Натомість ст. 382 ЦК України, в якій закріплено визначення квартири, містить як вимогу щодо призначеності, так і щодо придатності для постійного проживання.

Основною функцією житла є постійне проживання в ньому фізичних осіб. Саме «постійне» і саме «проживання». Якщо постійність означає безперервність та об-

меженість у часі виключно певним переліком підстав, то саме по собі проживання є комплексним поняттям, що включає в себе можливість задоволення певних потреб.

Під терміном «проживання» розуміється задоволення наступних потреб фізичної особи:

— майнові потреби (зберігання речей тобто можливість фізичного обмеження доступу до них);

— побутові потреби (харчування, задоволення гігієнічних потреб тощо);

— особисті немайнові потреби (відпочинок, особисті стосунки з членами сім'ї тощо).

Звичайно, ці потреби мають бути задоволені, окрім безпосередньо самої можливості безперешкодно знаходитись в житлі, мати можливість вільного доступу до нього та можливість забороняти в доступі до нього третім особам. Звичайно ж, така можливість у даній статті розглядається з точки зору нормативного закріплення права особи власника здійснювати такі повноваження щодо конкретного об'єкта, а не як інженерно-технічна.

За умови відсутності можливості задоволення хоча б однієї з зазначених потреб, такий об'єкт цивільних прав неможливо вважати житлом, оскільки він не виконує тих функцій, які є основними ознаками житла.

Стосовно питання про те, що слід вважати «квартирою» та «жилим приміщенням», існують різні позиції.

Так, відповідно до наказу Державного комітету статистики України від 20.08.2010 р. № 346, квартира — сукупність житлових та допоміжних приміщень, які мають окремий вихід на сходову клітку, коридор або у двір.

Слід зазначити, що чинне законодавство України не дає чіткого визначення поняття «квартира». Деякі фахівці у сфері житлового законодавства детально розглядали питання, пов'язані з приватизацією житла і змістом поняття «квартира». Одні вважають, що квартира — це окреме жиле приміщення в будинках, а інші — що це окреме жиле приміщення, що повинно мати кухню й інші підсобні приміщення (останніми можуть бути туалет, ванна, підвал, сарай і т. п.). На нашу думку, друге визначення є більш доцільним, оскільки під визначення «окреме жиле приміщення в будинках» підпадає

як квартира, так і просто кімната, що призначена для проживання.

Відповідно до ч. 1 ст. 382 ЦК квартирою вважається ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Таким чином, квартира — це:

— конструктивно відокремлена частина будинку;

— функціональна частина дво- або багатоквартирного житлового будинку;

— частина будинку, яка призначена для постійного в ній проживання;

— частина будинку, яка за санітарно-технічними нормами придатна для постійного в ній проживання [5].

Особливу увагу слід звернути на таку характеристику квартири як придатність за санітарно-технічними нормами для постійного проживання.

Оскільки житло має задовольняти саме особисті потреби осіб, що в ньому проживають, то всі необхідні санітарно-технічні приміщення мають знаходитись поза межею загальної доступності, й особи, що проживають, мають володіти можливістю використовувати такі приміщення на власний розсуд. Це означає, що такого роду приміщення не мають знаходитись у спільному користуванні.

Однак, наприклад, відповідно до ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», до об'єктів приватизації належать житлові приміщення у гуртожитках (житлові кімнати, житлові блоки (секції)). В гуртожитках у спільному користуванні знаходяться кухні, санітарно-технічні приміщення тощо. Тому навіть за умови приватизації кімнати в гуртожитку, особа, що приватизувала цю кімнату, не отримує у власність приміщення загального користування. За таких обставин не можна говорити, що такий об'єкт як кімната у гуртожитку відповідає вимогам, котрі ставляться до житла в частині наявності допоміжних приміщень. Такий об'єкт права власності як кімната в гуртожитку можливо визнати виключно тимчасовим житлом.

До речі, щодо постійності проживання в житлі, неможливо залишити поза увагою деяку суперечність, що міститься в ЦК України. Відповідно до ст. 379 ЦК України житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійно-

го проживання в них. Однак ч. 1 ст. 29 ЦК України зазначає, що місцем проживання фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, придатне для проживання в ньому (гуртожиток, готель тощо), у відповідному населеному пункті, в якому фізична особа проживає постійно, переважно або тимчасово. Відповідно до зазначених статей житло має бути призначене та придатне для постійного проживання в ньому, а от вимоги щодо призначеності і придатності для постійного проживання в ньому для місця проживання фізичної особи не висувається, а виключно зазначається, що таке приміщення має бути придатне для проживання в ньому. Ані вимоги щодо призначеності такого приміщення, ані вимоги щодо можливості безстрокового проживання в такому приміщенні дана стаття не містить. Логічно можна дійти таких висновків: місце проживання фізичної особи не обов'язково має знаходитись у житлі; категорія «місце проживання» є ширшою за категорію «житло».

У літературі міститься наступне визначення квартири та її елементів. Квартира — це житлова площа, яка призначена і використовується для проживання і має підсобні приміщення та окремий вихід на вулицю, у двір, на сходову клітку чи в загальний коридор.

Жила кімната — це відокремлена постійними стінами частина квартири, яка призначена і використовується для проживання.

У складі житлових приміщень виділяють також допоміжні та підсобні приміщення.

Допоміжними є приміщення житлового будинку, призначені для експлуатації та утримання будинку і для побутового обслуговування населення за місцем проживання (сходові клітки, міжквартирні коридори, підвали, горища, колясочні тощо).

Підсобними є приміщення коридорів, кухонь, ванних кімнат, туалетів, комор. Слід зазначити, що підсобні приміщення не можуть бути предметом договору найму.

Крім того, окреме житлове приміщення має загальну та житлову площу. Загальною є площа всіх жилих кімнат квартири і підсобних приміщень, що в ній знаходяться (коридорів, кухні, ванної кімнати тощо).

Житловою є площа, яка включає лише площу жилих кімнат, у тому числі спальень і столових кімнат, кімнат для ігор, навчання і відпочинку тощо.

Житлове приміщення (житловий будинок) може вважатися придатним для постійного проживання, якщо його житлові умови є сприятливими для здоров'я і житло конструктивно не призводить до виникнення чи розвитку захворювань (фізичних чи душевних), погіршення стану здоров'я осіб, що у ньому проживають. Придатність до постійного проживання дістає вияв у юридично визначених санітарних і технічних вимогах, які містяться у відповідних нормах [6].

Загалом слід зазначити, що при наданні визначення житла в різних об'єктах нерухомості Цивільний кодекс спочатку дає коротку характеристику об'єкта нерухомості з точки зору конструкційної відмінності такого об'єкта від інших об'єктів нерухомості, а потім зазначає обов'язкову ознаку житла «призначеність і придатність для постійного проживання». Тобто все ж головною характеристикою житла є призначеність і придатність для постійного проживання в ньому людей.

О. Є. Аврамова щодо загальних (обов'язкових) ознак житла зазначає: об'єкт нерухомого майна, призначений для постійного проживання громадян, будівництво якого виконувалося відповідно до затвердженого проекту і закінчено; розташований на законно відведеній 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. До настання вказаних фактів житло може бути об'єктом цивільних, адміністративних відносин, але не житлових, оскільки в даній ситуації об'єкт житлових правовідносин несформований [7].

На нашу думку, така позиція є вірною, оскільки для того щоб об'єкт можна було визнати житлом, він має відповідати певним вимогам. За умови невідповідності зазначеним умовам такий об'єкт може бути об'єктом цивільного обороту, однак не може визнаватися житлом.

Із зазначеного вище можна дійти наступних висновків.

Відповідно до законодавства, беззаперечно, житло — це приміщення, призна-

чене та придатне для постійного проживання в ньому людей. Саме по собі проживання передбачає задоволення певного комплексу потреб, без задоволення яких неможливо говорити про те, що такий об'єкт є житлом. Такими потребами є:

— *майнові потреби (зберігання речей тобто можливість фізичного обмеження доступу до них);*

— *побутові потреби (харчування, задоволення гігієнічних потреб тощо);*

— *особисті немайнові потреби (відпочинок, особисті стосунки з членами сім'ї тощо);*

— *забезпечення можливості обмеження вільного доступу третіх осіб до житла.*

Серед об'єктів, які в ЦК України перелічені як житло, до житла як такого можна віднести, відповідно до перелічених вище ознак, лише квартиру. Всі інші об'єкти, такі як житловий будинок та садиба є лише об'єктами нерухомості, а садиба — це й комплексним об'єктом, які можуть містити в собі житло. Таким житлом, відповідно до тієї самої класифікації ЦК України, може бути квартира.

Квартира сама по собі має жилу площу та нежилу площу. Жила площа квартири використовується безпосередньо для проживання (у вузькому розумінні, тобто постійного перебування, відпочинку тощо), тоді як до нежилі площі належать допоміжні приміщення, які покликані задовольняти такі потреби як приготування їжі, санітарно-гігієнічні потреби, зберігання речей тощо.

З точки зору комплексності об'єктів квартира є найбільш відповідним до поняття житла, яке закріплене в ст. 379 ЦК України за ознаками, не враховуючи переліку, що закріплені в зазначеній статті.

Закріплення на законодавчому рівні квартири як елементарної одиниці житла, по-перше, підніме рівень якості житла, шляхом неможливості визнання тих об'єктів нерухомості, які хоч і призначені для проживання людей, та все ж конструктивно не призначені для постійного проживання в них, житлом, а по-друге, все ж таки конкретизує абстрактне поняття житла.

На нашу думку, квартира є найменшою, тобто елементарною одиницею, яку можна визнати житлом. У більших

же, комплексних об'єктах, таких як житловий будинок, садиба, саме квартири є житлом, а все інше — виключно допоміжні приміщення та інші поліпшення. Однак такі об'єкти все одно потребують законодавчого закріплення, оскільки це може спростити порядок державної реєстрації та захисту таких

порушених прав як, наприклад, право власності.

Окремого дослідження все ж потребує питання допоміжних приміщень у квартирі та санітарно-технічних норм, яким має відповідати квартира як приміщення, що призначене та придатне для постійного проживання в ньому людей.

ПРИМІТКИ

1. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 05.09.1986 г. № 11 «О судебной практике по делам о преступлениях против личной собственности» // Верховный Суд СССР. — Офіц. вид. — М. : Бюллетень Верховного Суда СССР. — 1986. — № 6. — С. 5.

2. Тюрин П. Ю. Конституционное право человека и гражданина на неприкосновенность жилища в Российской Федерации : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.02 / П. Ю. Тюрин. — Саратов, 2002. — 236 с.

3. Галянтич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень / М. К. Галянтич. — К. : Науково-дослідний ін-т приватного права і підприємництва, 2006. — С. 89.

4. Гражданское право : учебник / отв. ред. проф. Е. А. Суханов. — М. : БЕК, 2002. — Т. 1. — С. 294—295.

5. Право на житло в Україні: реалізація та захист : навч.-довід. вид. / за заг. ред. Є. О. Харитонова. — Х. : Одиссей, 2008. — С. 85.

6. Житлове право України : навч. посіб. / за ред. В. С. Гопанчука, Ю. О. Заїки. — К. : Істина, 2003. — С. 25—26.

7. Аврамова О. Є. Понятие жилья и его правовое значение / О. Є. Аврамова // Предпринимательство хозяйство и право. — 2000. — № 6. — С. 37—41.

Бернацкий Никита. Квартира как элементарная единица жилья.

В статье рассматривается понятие жилья, объекты права собственности, отнесенные Гражданским кодексом Украины к разновидностям жилья. Обосновывается мысль о том, что квартиру как объект права собственности следует признать элементарной единицей жилья. Анализируются некоторые недостатки признания жильем таких объектов права собственности как жилой дом и усадьба. Анализируется понятие «проживание».

Ключевые слова: жилой дом, усадьба, квартира, вспомогательные помещения, проживание.

Bernatskyi Mykyta. Flat as the basic unit of housing.

The article discusses the concept of housing, proprietary rights objects that are related by the Civil Code of Ukraine to the species of housing. Substantiates the idea that apartment, as an object of property rights, we should recognize as the basic unit of housing. Analyzes some of the shortcomings of the recognition as housing such objects of property rights as a residential house and a homestead. Analyzes the concept of residence.

Key words: residential house, homestead, flat, auxiliary rooms and facilities, residence.