

ПОНЯТТЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВ

Галянтич М. К.,

доктор юридичних наук, професор, заступник директора з наукової роботи НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

Тилик Т. М.,

кандидат юридичних наук

У статті комплексно досліджуються визначення поняття та зміст житлових прав у розумінні реалізації їх фізичними особами. Аналізуються теоретико-правові підходи до визначення поняття «житлові права фізичних осіб» та основи їх правового захисту. На основі з'ясування сутності правових норм визначається структура прав у складі об'єктивного та суб'єктивного житлового права.

Ключові слова: житло, житлові права, житлові інтереси, захист житлових інтересів.

Актуальність визначення поняття «житлові права» зумовлена розвитком житлового законодавства, спрямованого на створення механізму охорони та захисту житлових прав у контексті адаптації законодавства України до умов Європейського Співтовариства на засадах розмежування та поєднання приватноправових і публічно-правових методів регулювання. Житлові права різняться залежно від платоспроможності. Платоспроможні громадяни, які потребують житла, забезпечують свої житлові права приватноправовим шляхом, не сподіваючись отримати в користування безоплатне житло державного та комунального житлових фондів, а соціально незахищені громадяни забезпечують житлові права безоплатно або за доступну для них плату.

Питанням правового регулювання та визначення змісту житлових прав приділялася увага, зокрема, у роботах таких вітчизняних вчених, як: І. А. Бірюков, В. С. Гопачук, О. В. Дзера, І. В. Жилинкова, Ю. О. Заїка, І. М. Кучеренко, Є. О. Мічурін, М. І. Сібільов, С. О. Сліпченко, О. В. Соколов, Ю. С. Червоний та інші.

Головна мета цієї статті визначити поняття житлових прав, їх сутність та зміст, а також шляхи удосконалення правового регулювання їх реалізації.

Сучасне розуміння житлових прав ґрунтується на визнанні цього права як невід'ємної частини прав людини, тому відповідним чином має захищатися. Проте воно вимагає нормативного закріплення механізму правової реалізації всіма громадянами України. Природний характер права на житло свідчить про те, що це право належить як дієздатній особі, так і особам, дієздатність яких є неповною внаслідок віку чи стану здоров'я, або повністю недієздатним особам [1, с. 108]. Крім того, особливу увагу необхідно звернути на те, що право на житло як природне право кожної людини дослідник визначає як таке, яке є одним з невід'ємних елементів правоздатності фізичних осіб.

Способи реалізації житлових прав є різними. З огляду на це варто погодитись з Л. Г. Мічманом: право на житло, яке закріплене в Конституції України, означає, насамперед, право особи мати житло для власного проживання і проживання членів його сім'ї або взяти в найм, набути право користування житлом в якості членів сім'ї власника жилого приміщення, а також в якості осіб, які постійно проживають із наймачем житла, яке забезпечується державними гарантіями недоторканності житла і недопущення свавільного його позбавлення [2, с. 15].

Умови правової конкретизації житлових прав будуються за рівнем правової регламентації. Перший рівень правового закріплення житлових прав встановлено у Загальній декларації з прав людини, у якій поняття «гідний рівень життя» пов'язано з наявністю у людини житла [3]. Статтею 11 Міжнародного пакту про економічні, соціальні та культурні права встановлено, що держави, які беруть участь у ньому, визнають право кожного на достатній життєвий рівень для нього і його сім'ї, що включає і неухильне поліпшення умов проживання [4].

Другий рівень правового закріплення визначено Конституцією України, зокрема, ст. 47 Конституції України серед основних прав і свобод людини та громадянина проголошує право кожного на житло. Є. О. Харитонов цілком правомірно вважає, що конституційне право на житло не є суб'єктивним правом, а елементом правоздатності фізичної особи, що розуміється як загальна можливість (здатність) мати права й обов'язки. Воно, як вважає автор, є лише передумовою для набуття конкретних суб'єктивних прав і обов'язків. При цьому суб'єктивні житлові права учасників відповідних відносин виникають у ході реалізації конституційного права на житло, а їх наявність або відсутність у певної людини не впливає на наявність і зміст його конституційного права [5, с. 78].

Третій рівень правового регулювання встановлюється спеціальним законодавством України на рівні Цивільного, Житлового, Сімейного кодексів України та комплексом спеціальних нормативних актів. Статтею 270 ЦК України забезпечується захист особистих немайнових прав, безпосередньо пов'язаних із правом на житло. Проте всі зазначені рівні закріплення у системі об'єктивних прав «житлові права» необхідно розглядати через чіткий механізм реалізації суб'єктивних житлових прав фізичною особою, що полягає у прагненні найповніше задовольнити свої житлові потреби при

користуванні конкретним житлом, прямо опосередковані у суб'єктивному праві. Тому житлові права можна визначити і як урегульовані нормами цивільного, сімейного і житлового законодавства, що виражаються в конкретному зв'язку між уповноваженими і зобов'язаними суб'єктами – носіями суб'єктивних юридичних прав, обов'язків, що забезпечуються державою, та настання відповідальності у випадку їх невиконання.

Житлові права полягають у забезпеченні інтересів всього суспільства і окремих його членів з метою забезпечення найважливіших життєвих потреб у певному користуванні певним житлом. Реалізація житлових прав можлива тільки на основі виявлення інтересу фізичної особи на володіння та користування конкретним житлом. У суб'єктивному змісті житлові права розуміються як права, що належать конкретній фізичній особі. Право громадян на житло охоплює можливість безпосереднього поліпшення житлових умов, право на володіння, користування та розпорядження конкретним житлом з дотриманням принципів недоторканності житла та свободи вибору місця проживання.

Житлові права є особливою формою взаємного зв'язку між конкретними суб'єктами через їхні права, обов'язки. Одна сторона має визначені суб'єктивні юридичні права (уповноважена сторона), на іншу сторону покладені відповідні суб'єктивні юридичні обов'язки (зобов'язана сторона). Ступінь конкретизації житлових прав і обов'язків сторін може бути різною: чітко визначена зобов'язана сторона; чітко визначена тільки уповноважена сторона, а коло зобов'язаних осіб не визначено; чітко визначені обидві сторони.

Розглядаючи зміст права на житло, Ю. К. Толстой звертає увагу на те, що це право може виникнути в силу різних підстав і завжди являє собою елемент житлових правовідносин, що є збірним поняттям, яке охоплює і відносини щодо експлуатації і управління житловим фондом, забезпечення його схоронності тощо, а також відносини щодо надання житлових приміщень [6, с. 215–216]. Тобто, зважаючи на те, що житлове законодавство регулює як житлові, так і пов'язані з ними інші майнові та немайнові відносини, поняття «житлові інтереси» охоплює різні види відносин, що виникають з приводу особливого об'єкта – житла, яке має свою об'єктивізацію.

Поняття «права на житло» відрізняється від поняття «реалізація права на житло», яке безпосередньо пов'язано з задоволенням житлового інтересу у користуванні конкретним житловим приміщенням. Захист житлових прав фізичних осіб слід розглядати в контексті захисту належних суб'єктивних житлових прав фізичних осіб, тобто прав, які виникли в них у зв'язку із реалізацією ними права на житло. А під реалізацію права на житло слід розуміти не абстрактну, потенційну можливість користування житлом, а реальне здійснення особою прав проживання. Житлові права – це, з одного боку, конкретне матеріальне та/або нематеріальне благо отримати, набути житло для користування або зберегти це право. Житлові права держава гарантує та бере на себе обов'язок сприяти тому, щоб кожен громадянин був забезпечений житлом, що має забезпечуватися юридичним обов'язком іншої сторони.

Право на житло відповідає поняттю інтерес у задоволенні житлової потреби. На думку В. П. Грибанова, термін «право на житло» необхідно розуміти: а) як право на задоволення потреби в житлі; б) як право на заняття приміщення; в) як право користування певним жилим приміщенням [7, с. 29], що виявляє інтерес (прагнення) фізичної особи, пов'язаний із житлом у широкому розумінні. Проте, на думку П. І. Седугіна, поняття «право на житло» слід відмежовувати від поняття «право на користування певним житловим приміщенням», яке треба розуміти як суб'єктивне житлове право [8, с. 36].

Слід зазначити, що в юридичній літературі радянського періоду розгорнулася дискусія щодо права на житло як елемента цивільної правоздатності [9, с. 7], яке, на нашу думку, збігається із поняттям існування житлового інтересу. Але право на житло як інтерес фізичної особи може перетворитися на суб'єктивне право тільки за наявності обставин, з якими держава пов'язує виникнення суб'єктивного права. У момент надання житлового приміщення у користування право на житло завершує своє формування і «трансформується у право користування даним житловим приміщенням» [10, с. 15], тобто стає суб'єктивним житловим правом [11, с. 5–8]. Відносини у сфері захисту суб'єктивних прав та законних інтересів, що охороняються, є складовою частиною житлових прав.

Зважаючи на дискусії, що й нині тривають в юридичній літературі, стає цілком зрозуміло, що серед дослідників немає єдності і щодо змісту права на житло. Так, В. А. Дозорцев та П. І. Седугін виділяли такі елементи права на житло: а) право громадян, які потребують поліпшення житлових умов, на одержання житла; б) закріплення житлової площі за громадянином у безстрокове користування [12, с. 7]. Натомість С. М. Корнеєв розглядав як два основні елементи права на житло: а) гарантовану державою можливість користування громадянином наявним у нього житлом; б) обов'язок держави сприяти забезпеченню кожного громадянина житлом [13, с. 7]. В юридичній літературі зазначається, що право на житло, а також особисте немайнове право на недоторканність житла та вільний вибір місця проживання є об'єктом кримінально-правової, адміністративно-правової, цивільно-правової, процесуально-правової охорони [14, с. 87]. У свою чергу, Л. Г. Лічман вважає, що праву на житло притаманні кілька юридичних можливостей: а) реалізувати своє природне право на житло; б) стабільно користуватися займаним легально приміщенням; в) постійно покращувати свої житлові умови різними способами;

г) використовувати житлове приміщення не тільки для особистого проживання, а й для проживання інших осіб чи використання з комерційною метою; д) претендувати на здорове та безпечне для проживання середовище [2, с. 16].

Отже, враховуючи проаналізовані нами погляди на зміст права на житло, пропонуємо розуміти спрямований на забезпечення можливості набуття та правомірного користування фізичними особами житлом на тих чи інших підставах при існуванні державних гарантій дотримання прав на житло.

В юридичній літературі виділяють риси, притаманні житловим правам фізичної особи, зокрема: носіями цих прав є всі громадяни України, що впливає безпосередньо з Конституції України, та інші фізичні та юридичні особи залежно від наявності відповідних юридичних фактів; право на житло закріплює за громадянином не тільки загальну можливість вступати в різні житлові відносини, а й юридичну можливість захищати їх.

Таким чином, житлові права необхідно також розуміти як передбачену законом можливість практичної реалізації житлових прав для задоволення власних житлових потреб, що полягають у володінні та користуванні житловими приміщеннями у будинках різних форм власності, при забезпеченні державою режиму недоторканності житлових приміщень.

Умовою реалізації житлових прав є наявність сторін, при цьому сторони повинні володіти правою дієздатністю; наявність правової норми; наявність юридичного факту, з яким чинне законодавство пов'язує виникнення правових наслідків. Особи вступають у правові зв'язки один з одним щодо володіння, користування та розпорядження житлом, які називають правовідносинами, які проявляються як форми взаємодій або протидій.

Суб'єктивні житлові права за підставами виникнення поділяються на юридичні факти, що виникають: 1) з договорів та інших правочинів, передбачених ЦК, а також із договорів, які не передбачені ЦК, але не суперечать йому; 2) з актів державних органів і актів органів місцевого самоврядування, які передбачені житловим законодавством; 3) з судових рішень, що встановлюють житлові права і обов'язки; 4) внаслідок набуття у власність житла на підставах, передбачених законами України; 5) з членства в житлових (житлово-будівельних) кооперативах; 6) внаслідок дії (бездіяльності) учасників житлових відносин або інших юридичних фактів. Суб'єктивні житлові права виникають переважно з правочинів, а також правомірних та неправомірних дій та подій. Регулятивні відносини виникають відповідно до норми, а охоронні всупереч в порушення норми права. Абсолютність правовідносин полягає в тому, що суб'єктивному праву однієї особи протистоїть обов'язок невизначеного кола осіб.

Переважна більшість відносин, що регулюється житловим законодавством, є майновими. Ці правовідносини, що виникають в процесі користування житловими приміщеннями, поділяються на два види: зобов'язальні (договір найму (оренди) житлового приміщення) і речові (право власності на житлові приміщення (будинки), право володіння та користування чужим житлом, в тому числі членами сім'ї власника житла).

Специфіка реалізації житлових прав полягає в тому, що вони здебільшого носять нематеріальний характер, їх цінність не очевидна, метою реалізації цих прав є задоволення потреби людини в проживанні, а не отримання прибутку.

Дотримання житлових прав забезпечується державою, зокрема, це стосується випадків, що ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду. Відповідно до цього будь-яка особа не може бути виселена із займаного приміщення або обмежена у праві користування житловим приміщенням. Виселення допускається у виняткових випадках і тільки з підстав і у порядку, передбачених законом. Перш за все, ними можуть бути випадки, коли вони здійснюються в суперечності з їх призначенням або порушенням прав інших громадян, державних і громадських організацій. Приватне житло може бути вилучено тільки у випадку, передбаченому чинним законодавством, зокрема, у разі знесення будинку у зв'язку з вилученням земельної ділянки для державних потреб, конфіскації будинку за вироком суду у разі вчинення злочину тощо.

Житлові права є різними в будинках державного, комунального, приватного житлового фонду. Відповідно до законодавства про власність власник на свій розсуд вільно володіє, користується і розпоряджається житлом особисто чи спільно. Для ефективного використання приватного житлового фонду та управління ним власники житла можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирних будинків відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Власники житла мають право здійснювати всі права на власний розсуд: продати, подарувати, заповісти, здати в оренду, обміняти, закласти, укладати інші правочини, не заборонені законом. Порядок здійснення житлових прав у житловому фонді соціального призначення регулюється спеціальним законодавством України.

При здійсненні своїх прав власники житла зобов'язані дотримуватися моральних засад суспільства, зокрема, не порушувати права та інтереси інших фізичних та юридичних осіб, не завдавати шкоди довкіллю, не зловживати правом, дотримуватися публічного порядку.

Житлові права охороняються державою шляхом забезпечення існуючого правопорядку в країні в цілому. Органи державної влади і управління відповідно до покладених на них повноважень створюють умови для запобігання правопорушень, їх своєчасного виявлення та припинення. З моменту порушення суб'єктивних прав на житло держава в особі її юрисдикційних органів захищає їх шляхом вирішення спорів, оцінюючи дії особи або іншого суб'єкта права з точки зору їх правомірності та застосовуючи юридичні санкції до правопорушників.

Відносини у сфері захисту суб'єктивних прав та законних інтересів, що охороняються, є складовою частиною житлових прав. Право на захист житлових прав знаходиться в структурі суб'єктивного права на житло, воно частково конкретизоване в нормах ЦК і ЖК, з моменту порушення самого суб'єктивного права задіюються механізми цивільно-правового захисту і виникнення відповідного обов'язку в правопорушника поновити ушкоджене суб'єктивне житлове право. Забезпечення житлових прав як узагальнююча правова категорія об'єднує самостійні цивільні юридичні процеси (нотаріальний, цивільний, виконавчий), пов'язані правовою метою – забезпечення захисту та відновлення житлових прав. Цивільний процес як система процесуальних дій суб'єктів житлових відносин, що здійснюються відповідно до визначеної законом процедури та інших вимог законодавства, спрямований на забезпечення права громадян на житло. Захист житлових прав нотаріусом полягає у встановленні режиму окремого проживання подружжя за відсутності спору, видачі свідоцтва про право на спадщину на об'єкт незавершеного будівництва, обов'язковості встановлення сервітуту для громадян, які належать до груп соціального ризику, у разі посвідчення правочинів щодо житла у випадках, передбачених законом, стягнення коштів за комунальні послуги шляхом вчинення виконавчого напису нотаріуса; розроблення методики посвідчення нотаріусами особливостей договорів купівлі-продажу житла.

Захист житлових прав у виконавчому процесі потребує визначення правових способів захисту житлових прав при зверненні стягнення на житло боржника, що належить йому на праві власності, і має здійснюватися у виняткових випадках; звернення стягнення на житло боржника, що перебуває в інших осіб; при виселенні боржника або вселенні стягувача.

Висновок

1. У Конституції України (ст. 47) серед основних прав і свобод людини та громадянина проголошено право кожного на житло. Право на житло має дві складові: держава гарантує кожному можливість набути житло або користуватися житлом, яким він володіє на даний момент, на тих чи інших правових підставах, його недоторканність, недопущення неправомірного позбавлення.

2. Поняття «право на житло» необхідно розуміти у значенні права на задоволення потреби користування конкретним житлом. Поняття «право на житло» слід відмежовувати від поняття «реалізація права на житло». Право на житло, яке закріплене Конституцією, може перетворитися на суб'єктивне право тільки за наявності житла як майнового об'єкта, з яким пов'язує виникнення суб'єктивного права. У момент отримання житла в користування потенційне право на житло трансформується в право користування конкретним житлом.

3. Елементи права на житло: визначення категорій громадян, які потребують поліпшення житлових умов, право на одержання житла будь-яким способом; захист цього права від будь-яких протиправних посягань всіма доступними засобами.

4. Питання захисту житлових прав фізичних осіб вважаємо за доцільне розглядати в контексті саме захисту існуючих суб'єктивних житлових прав фізичних осіб, тобто прав, які виникли у них у зв'язку з реалізацією ними права на реальне здійснення особою прав проживання. Право на захист житлових прав знаходиться в структурі суб'єктивного права на житло, воно частково конкретизоване в нормах ЦК, ЖК, з моменту порушення самого суб'єктивного права задіюються механізми цивільно-правового захисту і виникнення відповідного обов'язку в правопорушника поновити ушкоджене суб'єктивне житлове право.

5. Підставами виникнення у фізичних осіб права на захист слід віднести порушення, невизнання чи оспорювання таких прав незалежно від виду житла. До фізичних осіб, у яких може виникнути право на захист житлових прав, слід відносити не тільки фізичних осіб, які є власниками житла, а й фізичних осіб, які є користувачами житла, осіб, які постійно проживають разом з користувачами житла, інших осіб, які вселені у житло наймачами тощо. До житлових прав, які захищаються в широкому розумінні, слід віднести будь-які права, що впливають із права володіння та користування житлом, як визначеного місця проживання особи, а не перебування.

6. Способи захисту житлових прав слід поділити на: а) речово-правові; б) зобов'язально-правові; в) захист особистих немайнових прав на недоторканність житла; г) спеціальні способи захисту поновлення житлових прав.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Галантич М. К. Житлове право України: навч. посібник. К.: Юрінком Інтер, 2007. 528 с.
2. Лічман Л. Г. Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2005. 20 с.
3. Загальна декларація прав людини, проголошена Генеральною Асамблеєю ООН 10 грудня 1948 р.: док. ООН/PES/217 А // Інформаційно-пошукова система «Нормативні акти України». К.: АТ Інформтехнологія, 2004.
4. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах. Резолюция, принятая Генеральной Ассамблеей ООН по докладу Третьего комитета (А/6546) 2200 (XXI) // Бюлетень Міністерства юстиції України, 2002. № 2.
5. Харитонов Є. О. До визначення сутності права на житло / Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті В. П. Маслова «Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства», 25 лютого 2011 р. С. 78–81.
6. Гражданское право. Ч. II.: учебник / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. М., 1997. С. 215–219.
7. Грибанов В. П. Основы советского жилищного законодательства. М., 1976. С. 29.
8. Седугин П. И. Право на жилище в СССР. М., 1983. С. 36.
9. Червоний Ю. С., Харитонов Е. О., Бровченко И. А. Правовое регулирование жилищных отношений в СССР. Одесса, 1984. С. 7.
10. Прокопченко И. П. Проблемы жилищного законодательства в СССР: автореф. дис...док. юрид. наук: 12.00.03. М., 1978. 20 с.
11. Богданов Е. В. Правовое регулирование предоставления жилой площади в домах государственного фонда: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харьков, 1979. 20 с.
12. Советское жилищное законодательство: учебник / Под ред. П. И. Седугина. М., 1986. С. 7.
13. Гражданское право. Т. 2. Учебник / Под ред. Е. А. Суханова. М., 1993. С. 149.
14. Андрушко П. П. Категорія «інтерес» у кримінальному праві // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. № 81/2009. С. 89.

Galiantich M. The concept of housing rights

The article explores the definition of the concept and the content of housing rights in the understanding of their realization by individuals. The theoretical and legal approaches to the definition of the concept of «housing rights of individuals» and the basis for their legal protection are analyzed. On the basis of clarifying the essence of legal norms, the structure of rights in the composition of objective and subjective housing law is determined.

Keywords: housing, housing rights, residential interests, protection of residential interests.

ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ПОДРУЖЖЯ НА ЖИТЛО

Гриняк О. Б.,

кандидат юридичних наук, начальник слідчого відділу військової прокуратури Центрального регіону України.

У статті аналізуються проблемні питання моменту виникнення права спільної власності подружжя на житло. Акцентується увага на тому, що момент укладення договору та передачі житла не завжди пов'язаний з моментом виникнення права спільної власності подружжя на житло. Моментом виникнення права спільної власності подружжя на збудоване ними житло є момент державної реєстрації відповідного права. Державна реєстрація прав подружжя на житло характеризується як складний (змішаний) фактичний склад набуття права власності на житло, що базується на сукупності юридичних фактів цивільно-правового (факт укладення договору) та публічно-правового (факт державної реєстрації) характеру та визначає комплексність публічно-правового регулювання приватноправових відносин.

Ключові слова: момент виникнення права спільної власності, укладення договору, передача житла, державна реєстрація, сукупність юридичних фактів.

Одним з найважливіших питань, які слід вирішити укладаючи договір, за яким у подружжя виникає право спільної власності на житло, є визначення моменту виникнення цього права, оскільки, як влучно зауважила Л. М. Николайчук, з цього моменту набувач може повною мірою здійснювати