

УДК 347.254(477)

Ж. В. Копилова

ЖИТЛО ЯК РОДОВЕ ПОНЯТТЯ ОДНОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ

Актуальність теми дослідження. Серед об'єктів права приватної власності, у відношенні яких встановлені спеціальний правовий режим, велике значення має одноквартирний житловий будинок, який по діючому законодавству є одним з видів житла громадян України. Єдиного, широкого та загальновизнаного тлумачення житла ніде не наведено. Однак сучасні правовідношення мають потребу в його створенні. Це дозволить уникнути різних тлумачень поняття житла в практичній та теоретичній діяльності, об'єктом якої виступає безпосередньо житло, дасть можливість реалізувати права та захистити інтереси власників і наймачів при виникненні житлових спорів. Тому дослідження у цьому напрямку є доволі актуальним.

Крім того, при здійсненні цивільно-правових правочинів з житлом використання загального поняття житла, обтяженого визначеними специфічними ознаками, дозволить уникнути укладення недійсних правочинів з нікчемним об'єктом, зокрема, попередить помилку сторін в об'єкті правочину. Тому метою цієї статті є виділ загальних (обов'язкових) ознак житлового будинку і житла в цілому, які необхідні для реалізації конституційних прав громадян України, так як без виділення перерахованих ознак житло не зможе гарантувати людині достатній рівень життя.

Крім того, житло без обов'язкових ознак придатності і пристосованості може нанести шкоду здоров'ю людини, заподіяти моральну шкоду і привести до других небажаних наслідків.

Частина 1 ст. 47 Конституції України наголошує: «Кожен має право на житло. Держава здійснює умови, при яких кожен громадянин буде мати можливість побудувати житло, придбати його у власність чи узяти в аренду».

«Право на житло входить в зміст правоздатності і суб'єктивного цивільного права. Це право існує на протязі усього життя людини і може розвиватися за своїми кількісними та якісними показниками. Воно є предметом регулювання міжнародного та національного законодавства і орієнтоване на динамізм — поліпшення житлових умов. Воно ніколи не вичерпується, а завжди переходить на другий кількісний та якісний рівень» [1, 11].

У Цивільному кодексі 2003 року передбачена окрема глава 28 «Право власності на житло», в якій визначені такі поняття, як «житло», «житловий будинок», «садиба», «квартира», а також вказані права власників житлового будинку, квартири, житлово-будівельного (житлового) кооперативу, об'єднання власників житлових будинків, квартир.

Діючий Житловий кодекс УРСР був прийнятий ще під час існування СРСР (30.06.1983 р.) і давно застарів.

Постановою Верховної Ради України № 254/95-ВР від 30 червня 1995 р.

була прийнята Концепція державної житлової політики України: «Концепція визначає основні напрямки реалізації права громадян України на житло. Ціль: створення умов для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва, поліпшення змісту та збереження житлового фонду».

До введення в дію Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 16 грудня 1993 р. кожен громадянин мав можливість мати в індивідуальній власності лише один житловий будинок чи його частку.

Стаття 102 Цивільного кодексу України 1963 р. передбачала, що граничний розмір житлового будинку чи його частки (часток), належних на праві індивідуальної власності, не повинен перевищувати 80 кв. м. Ця норма була встановлена Указом Президії Верховної Ради СРСР від 20 травня 1985 р.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 16 грудня 1993 р. передбачив розширення меж здійснення права приватної власності громадян, скорочення випадків обмеження складу і кількості майна, яке може бути в приватній власності громадян. Були скасовані ст. ст. 100, 101, 102, 103, 104, 106 Цивільного кодексу України 1963 р., які передбачали, що об'єктами права власності громадян можуть бути тільки предмети обіходу і особистого споживання, кількість та граничний розмір житлових будинків, які можуть знаходитись у власності громадян, недопустимість використання майна громадян для одержання нетрудового прибутку. Вказані положення знайшли своє відображення також у Цивільному кодексі України 2003 р. (ст. 325).

Законодавчі акти України такі об'єкти права приватної власності як житлові будинки відносять до об'єктів нерухомого майна. Поняття «нерухоме майно» є виключно поняттям цивілістичним і належить до об'єктів цивільних прав, а саме — речей. Згідно зі ст. 179 Цивільного кодексу України річчю визнається предмет матеріального світу, який задовольняє потреби людей і у відношенні якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. Речі ж, в свою чергу, класифікуються на нерухомі і рухомі (ст. 181 Цивільного кодексу України).

Поділ речей на нерухомі і рухомі, прийнятий практично усіма правовими системами сучасності, було рішуче відкинуто радянською правовою доктриною на початку 20-х років як буржуазне і таке, що не має практичного значення в умовах нашої країни, де земля, її надра, води і ліса були виключною державною власністю.

Внаслідок цього в нормативних актах до початку 90-х років термін «нерухоме і рухоме майно» взагалі не зустрічався. Однак лише в новому Цивільному кодексі України 2003 р., що надав даному поділу першорядне значення, воно набуло відносно повного і завершеного втілення.

Стаття 182 Цивільного кодексу України визначає перелік об'єктів нерухомого майна: «До нерухомого майна відносять земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення і зміни їх призначення». Також ст. 182 Цивільного кодексу України передбачає, що право власності на такі об'єкти підлягає державній реєстрації.

Таким чином, можна виділити певні ознаки нерухомості: зв'язок з землею, необхідність державної реєстрації.

Поряд з поняттям нерухомого майна законодавцем використовується поняття «житло», яке більш виділяється як житлово-правове поняття і характеризується низкою загальних і спеціальних ознак, які дозволяють виділити житло серед других підвидів нерухомого майна.

Загальні (обов'язкові) ознаки житла — це ознаки, що мають юридичне значення, характерні для будь-якого житлового приміщення, які визначають придатність та пристосованість житла для проживання.

Специфічні ознаки житла — це сукупність юридичних і якісних ознак, які характеризують тільки безпосереднє житлове приміщення. До цих ознак, які мають юридичне значення, можна віднести: вид приміщення (квартира, житловий будинок, кімната та ін.), належність до відповідного житлового фонду [2, 26].

Якісні ознаки визначає безпосередньо якісний стан житлового приміщення, яке характеризується довговічністю, корисністю, різновидністю, унікальністю, стаціонарністю і т. п. Ці ознаки можуть впливати на попит, вартість житла, а також зачіпляти інтереси, впливати на життєвий рівень громадян, які живуть або придбавають його.

Діюче житлове законодавство, зокрема Житловий кодекс УРСР, не має повної сукупності ознак житла, а виділяє тільки декілька: — ст. 6 ЖК УРСР: «Жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків. Надання приміщень у жилих будинках для потреб промислового характеру забороняється».

В даній статті сформульована єдина ціль житла — призначеність для постійного проживання, що дозволяє провести визначену межу між житловими приміщеннями і приміщеннями тимчасового проживання (дачі, споруди садових ділянок та ін.).

Згідно з Житловим кодексом УРСР житлове приміщення (житло) є родовим поняттям і охоплює усі види житлових приміщень: житлові будинки, квартири, кімнати.

До прийняття Цивільного кодексу 2003 р. офіційне тлумачення поняття «житло» було дано у п. 30 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику по справам про корисні злочини проти приватної власності» від 25 грудня 1992 р., № 12: «Житло — це приміщення, яке призначене для постійного чи тимчасового проживання людей (приватний будинок, квартира, кімната у готелі, садовий будиночок і тому подібне), а також ті його складові частини, які використовуються для відпочинку, зберігання майна чи задоволення інших потреб людей (балкони, веранди, кладові тощо)». Багато вчених, таких як М. Мельник, М. Хазін, М. Коржанський, згодні з цим визначенням і вважають його вичерпним.

Стаття 379 Цивільного кодексу України дає визначення поняття «житла»: «Житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, друге приміщення,

призначення і придатне для постійного проживання в них». «Житло необхідно класифікувати як підвид нерухомого майна, оскільки його неможливо без відповідного ушкодження і порушення експлуатаційних якостей відділити від земельної ділянки, на якій воно розташовано» [3, 91].

О. Коваленко вважає, що поняття «житло» тотожне поняттю «житлове приміщення», яке визначене у Житловому кодексі УРСР [4, 38].

В юридичній літературі також існує думка, що під житлом слід розуміти палату у санаторії, будинку відпочинку і друге приміщення, призначене (тимчасово чи постійно) для проживання в ньому людей. Вчені, які відстоюють цю думку, вважають каюту на кораблі, намет також такими, які включаються в поняття «житло» [5, 67].

Е. О. Мічурін вважає: «Житло — це квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати в квартирах чи одноквартирних будинках, а також інші приміщення, призначені для постійного або тимчасового проживання людей, що завершені будівництвом та віднесені у встановленому порядку до житлового фонду» [6, 5].

Підтримуючи думку вчених щодо необхідності виділення такої ознаки житла, як внесення до державного реєстру прав, О. В. Воронова на підставі виділених ознак житла та його видів дає таке визначення поняття житла: «Це квартири та житлові будинки без поділу на квартири, які призначені та придатні для постійного проживання в них і внесені, як такі, до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень» [7, 5].

Слід погодитися з думкою І. Шумака, який вважає, що житлом є не тільки приміщення, де особа постійно чи переважно проживає, а і яке належить особі на праві приватної власності, незалежно від того, живе в них людина чи ні [8, 24].

Згідно зі ст. 380 Цивільного кодексу України, «житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання».

Примикаючи до житлового будинку і розташовані на земельній ділянці підсобні споруди (сараї, гаражі, погріба) не розглядаються як самостійні об'єкти права власності, а входять до архітектурно-будівельного комплексу «житловий будинок».

Не визнаються житловим будинком незакінчені об'єкти до повного закінчення робіт згідно з договором про надання земельної ділянки для будівництва будинку. Слід також звернути увагу на ч. 3 ст. 331 ЦК України:

«До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

У разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або кори-

стування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва». Тобто зараз можливо здійснити державну реєстрацію права власності і на об'єкти незавершеного будівництва.

Громадяни можуть будувати будинки на праві приватної власності як у місті, так і в сільській місцевості.

Збудовані будівлі мають бути визнані спеціально уповноваженим органом, тобто зареєстровані в місцевих органах комунального господарства, дотримані архітектурно-будівельні, санітарні, протипожежні правила.

Право власності на житловий будинок нероздільно пов'язано з правом власності на земельну ділянку. Згідно зі ст. 377 ЦК України, «до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків) (також див. ст. 40 Земельного кодексу України).

Згідно з абз. 2 ч. 3 ст. 325 ЦК України «Законом може бути встановлено обмеження розміру земельної ділянки, яка може бути у власності фізичної та юридичної особи».

Будинки, які не мають власників чи власник яких невідомий, є безхазяйними. «Безхазяйні нерухомі речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік робиться оголошення у друкованих засобах масової інформації.

Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду у комунальну власність» (ч. 2 ст. 335 ЦК України).

Власник житлового будинку повинен провести його реєстрацію.

Міністерство юстиції України наказом від 28 січня 2003 р. № 6/5 затвердило нову редакцію Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно.

Реєстрацію прав власності на нерухоме майно здійснюють комунальні підприємства бюро технічної інвентаризації (далі — БТІ). Реєстрація прав власності на нерухоме майно (далі — реєстрація прав) — це внесення записів до Реєстру прав власності на нерухоме майно (Порядок ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно затверджено наказом Міністерства юстиції від 28 січня 2003 р. № 7/5), який здійснює БТІ за місцезнаходженням об'єктів нерухомого майна на підставі правовстановлюючих документів, грошима особи, яка звернулася в БТІ.

Обов'язковій реєстрації підлягає право власності на нерухоме майно фізичних та юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а також територіальних громад в особі органів, уповноважених управляти державним майном.

Реєстр прав власності на нерухоме майно (далі — Реєстр прав) є інформаційною системою, яка містить відомості про зареєстровані права власності, суб'єкти прав, об'єкти нерухомого майна, правоустановчі документи, на підставі яких здійснена реєстрація прав власності.

Реєстрація прав проводиться у такому порядку:

- прийняття та перевірка документів, поданих для реєстрації прав власності на нерухоме майно;
- встановлення відсутності підстав для відмови у реєстрації прав;
- внесення записів до Реєстру прав;
- здійснення надписів на правовстановлюючих документах;
- видача витягів з Реєстру прав про реєстрацію прав.

Для реєстрації виникнення, існування, припинення прав власності на нерухоме майно в БТІ разом з заявою про реєстрацію прав власності подаються правовстановлюючі документи, їх копії (нотаріально посвідчені), а також інші документи, які визначені вказаним Положенням.

При реєстрації прав власності на нерухоме майно, які виникли згідно з договором про відчуження нерухомого майна, які не посвідчені в нотаріальному порядку, подається також довідка про відсутність чи наявність арештів з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, яка видається на підставі відповідного запиту БТІ, і витяг з Реєстру застав відчуження майна при наявності чи відсутності податкової застави на об'єкт нерухомого майна.

Оформлення прав власності на об'єкти нерухомого майна проводиться з видачею свідоцтва про право власності.

Таким чином, можна виділити такі загальні ознаки житла, а також житлового будинку: будівля капітального типу; призначене для постійного проживання громадян; будівництво якого проводилось по відповідному затвердженому проекту і завершено; розташований на законно відведеній ділянці; який пройшов державну реєстрацію; прийнятий в експлуатацію; інвентаризаційний; відповідний санітарним, технічним нормам і встановленій мінімальній нормі житлової площі; який має певну вартість (ринкову, балансову, остаточну, інвентаризаційну і іншу вартість).

Вищевказані ознаки також свідчать про двоїсту сутність поняття житла та житлового будинку. Житло, а також житловий будинок як об'єкти правовідношень можуть виступати такими як у житлово-правових відношеннях, призначеність яких — для постійного проживання, так і в цивільно-правових відношеннях як предмети цивільного обороту. З одного боку — житло, з іншого — майно. Відповідно, застосування вищевказаних термінів потребує урахування специфіки правовідношень.

З урахуванням вищевказаного можна визначити поняття житла і одноквартирного житлового будинку: «Житло фізичної особи є житловий будинок, квар-

тира, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них, які пройшли державну реєстрацію в установленому законодавством порядку, також приміщення і інші об'єкти, відповідні вищевказаним вимогам і які належать особі на праві приватної власності, незалежно від того, проживає в них фізична особа чи ні.

Житловий будинок фізичної особи — призначене для постійного проживання житлове приміщення капітального типу, зареєстроване в установчому законодавством порядку і відповідне санітарним, технічним нормам і встановленій мінімальній нормі житлової площі».

Насамкінець необхідно зазначити, що в юридичній літературі зазначається, що житлові права громадян охороняються державою шляхом забезпечення правопорядку в державі в цілому. Органи державної влади і управління забезпечують умови для запобігання правопорушенням, їх своєчасного виявлення і припинення, вжиття профілактичних заходів. З моменту порушення суб'єктивних прав на житло держава в особі її юрисдикційних органів надає правовий захист шляхом вирішування спорів, оцінювання дій особи чи іншого суб'єкта права з боку їх правомірності і застосовуючи юридичні санкції до правопорушників [9, 29].

Література

1. Нагорняк В. А. Цивільні правочини з приватизованим житлом : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / В. А. Нагорняк. — Х., 2000.
2. Аврамова О. Поняття житла і його правове значення // Підприємництво, господарство і право. — 2000. — № 6. — С. 37–41.
3. Мічурін Є. Особливості правового режиму житла та його співвідношення з іншими видами нерухомого майна // Право України. — 2002. — № 11. — С. 91–93.
4. Коваленко О. Співвідношення норм житлового та кримінального права в судовій практиці: окремі питання // Право України. — 2000. — № 7. — С. 91–92.
5. Ільченко С. Визначення поняття житла // Підприємництво, господарство і право. — 2002. — № 6. — С. 57–69.
6. Мічурін Є. О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Є. О. Мічурін. — Х., 2000.
7. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / О. В. Воронова. — К., 2005.
8. Шумак І. О. Громадянські права і свободи людини за Конституцією України : дис. ... канд. юрид. наук / І. О. Шумак. — К., 2000.
9. Галайнич М. Особливості реалізації конституційних прав громадян на житло // Закон і бізнес. — 2002. — № 19. — С. 29–35.

Анотація

Копилова Ж. В. Житло як родове поняття одноквартирного житлового будинку громадян України. — Стаття.

Стаття присвячена дослідженню понять житла та одноквартирного житлового будинку громадян України в цивільному праві. Виділяються загальні (обов'язкові) ознаки житлового будинку і житла в цілому. Автором аналізуються законодавчі акти з реєстрації прав власності на нерухоме майно. Пропонується власне визначення понять житла і житлового будинку.

Ключові слова: житло, житловий будинок, реєстрація прав власності.

Анотація

Копилова Ж. В. Жилье как родовое понятие одноквартирного жилого дома граждан Украины. — Статья.

Статья посвящена исследованию понятий жилья и одноквартирного жилого дома граждан Украины в гражданском праве. Выделяются общие (обязательные) признаки жилого дома и жилья в целом. Автором анализируются законодательные акты по регистрации прав собственности на недвижимое имущество. Предлагается собственное определение понятий жилья и жилого дома.

Ключевые слова: жилье, жилой дом, регистрация прав собственности.

Summary

Kopilova J. Habitation As Family Concept of One-Flat Dwelling-House of Citizens of Ukraine. — Article.

The article is devoted research of concepts of habitation and one-apartment habitable houses of Ukraine citizens in civil law. Distinguish oneself by the general (obligatory) signs of an apartment house and habitations as a whole are allocated. The author analyzes legislative acts on registration of the property rights to real estate. Own definition of concepts of habitation and an apartment house is offered.

Keywords: habitation, an apartment house, registration of the property rights.

УДК 347.66/67(477)

О. Ю. Цибульська

ПРАВОВІДНОСИНИ, ЩО ВИНΙΚАЮТЬ ВНАСЛІДОК ПОКЛАДЕННЯ НА СПАДКОЄМЦЯ ОBOB'ЯЗКУ ВЧИНИТИ ДІЇ ДЛЯ СУСПІЛЬНО КОРИСНОЇ МЕТИ

Актуальність теми зумовлена тим, що на сучасному етапі розвитку нашої держави, законодавство якої дозволяє накопичувати громадянами за життя необмежену кількість майна, проблеми належного правового регулювання інституту заповідальних розпоряджень, за допомогою яких можна визначити подальшу його долю на випадок смерті, є надзвичайно важливими.

ЦК України серед заповідальних розпоряджень передбачає можливість зобов'язувати спадкоємця до вчинення певних дій, спрямованих на досягнення суспільно корисної мети.

В науці цивільного права мають місце окремі праці фахівців з дослідження інституту заповідальних розпоряджень взагалі, так і покладення на спадкоємця обов'язку виконати дії для досягнення суспільно корисної мети зокрема, що здійснювалися як в радянський, так і в теперішній період. Серед основних дослідників зазначеної проблеми варто виділити Б. С. Антимонова, Н. М. Баранника, Д. П. Ватмана, В. К. Дроннікова, Ю. О. Заїку, В. М. Ігнатенко, Є. О. Рябоконт, В. І. Серебровського, С. Я. Фурсу, Є. І. Фурсу та ін. Втім цілісного та комплексного наукового дослідження правовідносин, що виникають внаслідок зазначеного розпорядження заповідача, проведено не було.

Як наслідок, на практиці забезпечення права на встановлення в заповіті відповідного розпорядження може викликати низку проблем, серед яких зви-