



УДК 347.2

**CIVIL LEGAL ASPECTS OF ENSURING THE HOUSE
OF OWNERSHIP AND ITS TERMINATION**
**ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА
ЖИТЛО ТА ЙОГО ПРИПИНЕННЯ**

Bezhevets A.M. / Бежевець А.М.*Senior Lecturer / старший викладач*

ORCID: 0000-0001-5434-3883

Gorbach D. V. / Горбач Д. В.*Student / студентка**National Technical University of Ukraine**"Kyiv Polytechnic Institute named after Igor Sikorsky"**Національного технічного університету України**«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»*

***Анотація.** Статтю присвячено дослідженню окремих аспектів забезпечення права власності на житло та його припинення. Розкрито зміст категорії «житло». Виділено специфічні риси права на житло. Викладено загальний перелік підстав припинення права власності на житло.*

***Ключові слова:** житло, право власності, право власності на житло, об'єкти житлової нерухомості, припинення права власності.*

Вступ.

Одним із напрямів державної політики є створення умов для реалізації громадянами права на житло. Можливість реалізації цього права забезпечує дія ст. 47 Конституції України, де зазначено, що «держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду». Окрім цього, згідно зі ст. 30 Конституції України «кожному гарантується недоторканність житла. Недопускається проникнення до житла чи до іншого володіння особи, проведення у них огляду чи обшуку інакше як за вмотивованим рішенням суду» [1].

Право громадян на житло забезпечується: розвитком і охороною державного, громадського і приватного житлового фонду; сприянням кооперативному та індивідуальному житловому будівництву; створенням умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду; надання житла громадянам, які потребують соціального захисту, безоплатно або за доступну плату відповідно до закону; можливістю приватизації житла; охороною державою житлових прав громадян від посягань на них тощо.

Водночас, сучасний стан речей свідчить про відсутність у громадян можливості побудувати собі житло або придбати його у власність. Відсутність такої змоги обумовлена не лише низькими економічними показниками, а й недосконалим чинним законодавством у сфері житлових правовідносин.



Дослідженням питань права приватної власності на житло, захисту права власності на житло займалися такі науковці як: Б. Гонгало, М. Галянтич, В. Грибанов, М. Іванчук, П. Крашенінников, Т. Лісніченко, Є. Мічурін, О. Підопригора, П. Седугін, Т. Федосєєва та інші. Проте, незважаючи на постійний науково-практичний інтерес у цій галузі, питання права власності на житло до сьогодні залишаються остаточно не вирішеними та потребують подальшого дослідження та врегулювання.

Метою статті є дослідження та узагальнення окремих цивільно-правових аспектів забезпечення права власності на житло та його припинення, що закріплені у нормативно-правових актах та висвітлені у наукових працях.

Постановка завдання.

Поняття житла є поняттям поліаспектним, яке має свій прояв у різних сферах людського буття. Житло є способом задоволення потреб людини у проживанні. Це підтверджує, що житло є засобом реалізації природного права людини на життя, що відображає право особи на задоволення її потреби в житлі. Потреби людини задовольняються благами, якими є засоби, придатні для задоволення природних потреб. Поділ благ міститься в ст. 177 Цивільного кодексу України – об'єктами цивільних прав є речі, а також інші матеріальні та нематеріальні блага [2, с. 189].

Зауважимо, що житло є об'єктом матеріального світу, яке є засобом реалізації потреби людини у проживанні в певному житловому приміщенні. Тому є достатньо підстав вважати, що під житлом варто розуміти не лише матеріальне благо, а й нематеріальне благо (яке має прояв, здебільшого, у праві на недоторканність житла).

Як будь-яке явище світу, все має свій зміст і свою форму вираження. Зовнішньою формою житлового простору є «житло», а не інші житлові об'єкти (палата в лікарні, каюта на судні, купе в вагоні, намет, юрта, шалаш, кибитка, транспортний засіб, землянка), які не характеризуються основною функцією – проживанням фізичної особи (постійним, переважним чи тимчасовим) і об'єктом речового права (як нерухоме майно) [3, с. 10].

Результати дослідження.

Характеризуючи житло як матеріальне благо, з приводу якого виникають та існують цивільні правовідносини (які речові та зобов'язальні), слід зазначити, що воно має відповідати державним будівельним нормам, а також бути зареєстрованим (введеним в експлуатацію) саме як житлове приміщення. Приміщення, яке не має статусу житлового, є об'єктом цивільних правовідносин як об'єкт нерухомості без тих особливостей, які надає статус житлового. За цивільно-правовою характеристикою житло є нерухомим майном, не споживним, складним, індивідуально-визначеним, оборотоздатним.

Загальновідомо, що житлом має визнаватися будь-яке приміщення за суб'єктивним, а не об'єктивним критерієм. При цьому варто розуміти, що таке визначення має даватися через призму розуміння прав людини у широкому значенні, що не виключає застосування об'єктивних критеріїв при забезпеченні особи житлом. Це зумовлено тим, що право на житло тісно пов'язане з економічними та соціальними правами людини.



Підтримуємо позицію Л. Г. Лічман, що право на житло є правом складним, комплексним, яке охоплює державно-правові, адміністративно-правові, цивільно-правові аспекти. Праву на житло притаманні специфічні риси, зокрема:

по-перше, правом наділені всі особи;

по-друге, право особи на житло виникає безпосередньо із закону і припиняється тільки у зв'язку зі смертю громадянина або внаслідок скасування відповідного закону;

по-третьє, з точки зору конституційного права, право на житло опосередковує особливі юридичні відносини – відносини між особою і державою;

по-четверте, конституційне положення про право громадянина на житло закріплює за громадянином не тільки загальну можливість вступати в різні житлові правовідносини, мати різне коло житлових прав і обов'язків (реалізувати своє природне право на житло; стабільно користуватися легально займаним приміщенням; постійно покращувати свої житлові умови різними способами; використовувати житлове приміщення не тільки для особистого проживання, а й для проживання інших осіб; претендувати на здорове та безпечне для проживання середовище), а й юридичну можливість набувати, здійснювати і захищати їх [4, с. 101].

Відповідно до ст. 379 Цивільного кодексу України житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інші приміщення, які призначені та придатні для постійного проживання в них. За місцем знаходження житла визначається місце проживання людини. У ст. 14.1.129. Податкового кодексу України визначено категорію «об'єкти житлової нерухомості» – будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки. Об'єкти житлової нерухомості поділено на відповідні типи [5].

До житла також встановлені вимоги придатності для постійного проживання – його відповідність встановленим чинним законодавством будівельним, архітектурним, санітарним та технічним вимогам.

В архітектурній практиці виділяють соціальне житло із низькими стандартами, яке розраховане на потреби людей із невеликими доходами; житло для середнього класу та елітне житло. Одним із сучасних напрямків є так званий розумний будинок (англ. *digital home*) – жилий автоматизований будинок сучасного типу, який організований для зручності проживання людей за допомогою високотехнологічних пристроїв. Таким є технологічна система, яка здатна розпізнавати конкретні ситуації, відповідним (запрограмованим) чином на них реагувати на основі наперед розроблених алгоритмів та об'єднання окремих підсистем в єдиний керований комплекс, у тому числі на основі дистанційного управління.

Виділяють також види тимчасового житла, зокрема: готелі – майнові комплекси (будинки, споруди, частини споруд, інші побудови) із мебльованими кімнатами (номерами) для тимчасового проживання. Такий же правовий статус мають й автокемпінги, санаторії та інші призначені для проживання приміщення; дебаркадери – причальні споруди, які складаються із понтона і



надбудови і використовується для розміщення готелів, кафе, ресторанів і навіть проживання; автотрейлери (автокаравани, автобудинки, причеп-дачі, жилі причепа, подорожі, кемпінг, караванінг) – спеціальні на колесах причепа, які призначені для проживання в них із установкою у встановлених чи не заборонених законодавством місцях; палатки – переносні із тканини чи брезенту виробу, які призначені для тимчасового проживання в них і дозволяють обмежити доступ до них інших осіб [6, с. 312].

Зазначимо, що виділення в окрему групу здійснення права на житло шляхом будівництва не є обґрунтованим та необхідним. Якщо розглядати реалізацію права на житло шляхом виникнення права власності на нього, то слід провести розмежування залежно від первісних та похідних способів виникнення, враховуючи наявність попереднього власника та критерії волевиявлення його і можливого набувача прав на житло.

Відповідно до п. 1 ст. 328 Цивільного кодексу України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів [7]. Проте, як зазначає І. Лисенко, набуття права приватної власності на житло має свою специфіку, оскільки житло має велику матеріальну й соціальну цінність для кожної людини і є нерухомим майном, що обумовлює ряд особливостей при його відчуженні та набутті права власності [8, с. 247].

Окремо слід розглянути деякі підстави набуття права власності на житло, про які безпосередньо не йдеться в Цивільному кодексі України, проте які заслуговують на увагу. Однією з таких підстав є приватизація державного житлового фонду. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» приватизація державного житлового фонду – це відчуження квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках, призначених для проживання сімей та одиноких осіб, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два та більше наймачів, та належних до них господарських споруд та приміщень (підвалів, сараїв тощо) державного житлового фонду на користь громадян України. Ще однією з особливих підстав набуття права власності на житло є отримання фізичною особою права власності на житло у житлово-будівельному кооперативі.

Загальний перелік підстав припинення права власності закріплений в ст. 346 Цивільного кодексу України. До нього входять: відчуження власником свого майна; відмова власника від права власності; припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; знищення майна; викупу пам'яток культурної спадщини; примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону; звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; ревізіція; конфіскація; припинення юридичної особи чи смерті власника [7].

Найпоширенішою підставою припинення права власності на житло є відчуження власником свого майна. На практиці припинення права власності внаслідок відчуження власником свого майна здійснюється шляхом укладання різноманітних цивільно-правових договорів, зокрема: продаж, міна, дарування, довічне утримання тощо. Відчуження майна за цивільно-правовими договорами



в більшості випадків здійснюється за загальними правилами щодо укладання цивільно-правових договорів, які закріплені в Цивільному кодексі України. Однак існують певні особливості щодо відчуження майна, яке належить декільком особам на праві спільної власності.

Найбільш поширеним способом припинення права власності на житло є відчуження його на підставі договору купівлі-продажу.

Разом з тим, однією з підстав припинення права власності є відмова від права власності. Відповідно до ст. 347 Цивільного кодексу України особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. До такої підстави як відмова від права власності, на нашу думку, слід віднести реприватизацію житла. Наприклад, якщо власник не може утримувати єдине належне йому житло, то він може передати його у власність держави та укласти договір соціального найму щодо такого житла.

Можливе також примусове припинення права власності на житло з таких підстав, як: викуп пам'ятки історії та культури, припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з викупом для суспільних потреб чи примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене, реквізиція, конфіскація. У більшості випадків такому припиненню права власності передують повна компенсація вартості об'єкта, що відчужується, за винятком реквізиції під час воєнного або надзвичайного стану, коли компенсація відбувається не з попереднім, а з наступним відшкодуванням вартості відчужуваного об'єкту. Також конфіскація не передбачає компенсації вартості майна, що вилучається, оскільки за своєю природою конфіскація є санкцією, а тому не передбачає відшкодування вартості взагалі [9, с. 253].

Висновки.

Грунтуючись на викладеному, варто констатувати, що право власності, як і будь-яке право, має свій зміст та складається з трьох правомочностей: володіння, користування та розпорядження. Право власності це приватне право, втім воно має забезпечувати і публічний інтерес. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Зміст права власності на житло складають: право людини на повагу до її житла, право на свободу вибору місця проживання, право на недоторканність житла; право на забезпечення житлом соціально-незахищених категорій населення; на створення умов реалізації права людини на житло; речові та зобов'язальні права на житло як об'єкт нерухомості.

Чинне законодавство передбачає такі основні способи набуття права власності на житло: одержання житла з державного і громадського житлового фонду; шляхом укладення цивільно-правових угод: купівлі-продажу, обміну, дарування, отримання у спадщину тощо; шляхом індивідуального будівництва; шляхом приватизації житла; шляхом оренди житла тощо. Найбільш поширеним способом набуття та припинення права власності на житло є його придбання/відчуження на підставі договору купівлі-продажу.



Список використаних джерел

1. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Цивільний кодекс України : науково-практичний коментар / За заг. ред. Є. О. Харитонова. [вид. 5-є, перероб. та допов.]. Х. : ТОВ «Одісей», 2017. 1200 с.
3. Житлове право України : навч. посібн. / М. К. Галянтич, Г. І. Коваленко. К. : Юрінком Інтер, 2012. 480 с.
4. Лічман Л. Г. Поняття та зміст права на житло // Університетські наукові записки. 2015. № 4. С. 95-101.
5. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#n256>.
6. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 6-те вид., перероб. і допов./ за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2019. Т. II. 1048 с.
7. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1779>.
8. Лисенко І. В. Щодо підстав набуття права приватної власності на житло // Право та управління. 2011. № 1. С. 247–251.
9. Набуття та припинення права власності в Україні (проблеми теорії та практики) : монографія / за заг. ред. академіка НАПрН України В. В. Луця. К. : НДІ приватного права та підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013. С. 244-385.

Summary. *The article is devoted to the study of certain aspects of ensuring the right of ownership of housing and its termination. The content of the category "housing" is revealed. The specific features of the right to housing are highlighted. The general list of the bases of the termination of the property right to habitation is stated.*

Key words: *housing, property rights, citizens, material goods, residential real estate, termination of property rights.*