

Наталія Марценко,

кандидат юридичних наук, старший викладач
кафедри міжнародного права, міжнародних
відносин та дипломатії юридичного факультету
Тернопільського національного
економічного університету

ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ПОНЯТТЯ ЖИТЛА У НАЦІОНАЛЬНОМУ ТА МІЖНАРОДНОМУ ПРАВІ

Проведено порівняльно-правове дослідження поняття «житло» у національному та міжнародному праві. Відзначено неоднозначний погляд законодавця на розуміння даного поняття та більш вузьке його розуміння порівняно із нормами міжнародного права. Внесено пропозиції щодо вдосконалення чинного житлового законодавства в частині правової регламентації поняття «житло» у національному праві.

Ключові слова: житло, квартира, житлове приміщення, проживання, нерухоме майно, об'єкт цивільних прав.

Марценко Н.

Сравнительно-правовая характеристика понятия жилья в национальном и международном праве.

Проведен сравнительно-правовое исследование понятия «жилище» в национальном и международном праве. Отмечено неоднозначный взгляд законодателя на понимание данного понятия, и более узкое его понимание по сравнению с нормами международного права. Внесены предложения по совершенствованию действующего жилищного законодательства в части правовой регламентации понятия жилье в национальном праве.

Ключевые слова: жилье, квартира, жилое помещение, проживание, недвижимое имущество, объект гражданских прав.

Martsenko N.

Comparative legal characteristic of the concept of housing in national and international law.

The comparative legal study of the concept of «housing» in the national and international law was conducted. The controversial view of the legislator on the understanding of this concept, and its narrower understanding in comparison with the norms of international law has been noted. Proposals concerning the improvement of the existing housing legislation in the part of legal regulation of the concept of housing in the national law have been made.

Keywords: housing, apartment, living room, residence, real estate, object of civil rights.

Постановка проблеми. Питання, пов'язані з розумінням суті та змісту поняття «житло», не втрачають своєї актуальності, оскільки будучи одним із найважливіших об'єктів цивільних правовідносин, ця правова конструкція неоднозначно розуміється як у законодавстві й практиці правозастосування, так і у науці. Постійний інтерес науковців до розуміння житла також пов'язаний із тим, що питання житла і житлових правовідносин знаходяться на вістрі соціального замовлення суспільства, будучи умовою та показником належного рівня життя та соціального статусу особи. Попри це неузгодженість норм чинного законодавства у житлових питаннях та активна інтеграція вітчизняної правової системи у європейський правовий простір зумовлюють необхідність здійснення наукових досліджень, що дадуть змогу удосконалити чинне законодавство саме в частині розуміння особливостей правової конструкції житла як об'єкта цивільних прав та правовідносин.

Аналіз останніх досліджень. Питанню дослідження житла у різних галузях права займається багато науковців, однак слід відзначити таких провідних цивілістів, як М. К. Галянчик, О. О. Кармаза, Є. О. Мічурін, Р. Б. Шишка, наукові праці котрих стали основою для доктринального та правового розуміння змісту, сутності житла як приватноправової категорії.

Постановка завдання. Однак розвиток та ускладнення цивільних правовідносин зумовлює постійну потребу у науковому переосмисленні теоретичних і нормативних положень та вирішенні проблем житлового права з огляду на достатньо високий рівень розвитку міжнародних правових положень у сфері житлового права. Тому дане дослідження спрямоване на комплексний аналіз поняття «житло» у національному та міжнародному праві задля формування єдності у доктринальному розумінні даної правової категорії.

Виклад основного матеріалу. Насамперед слід відзначити, що у законодавстві нашої країни існує декілька підходів до визначення поняття «житло». Відповідно до ст. 4 ЖК УРСР (далі – ЖК) житловий фонд охоплює сукупність жилих будинків і жилих приміщень на всій території України, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання громадян незалежно від форми власності [1]. Стаття 50 ЖК передбачає, що жила приміщення, надане громадянам для проживання, має бути благоустроєним відповідно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам.

В одному із проектів ЖК України збережено усталений підхід до розуміння житла через його функціональне призначення: житлом розуміється приміщення, призначене для постійного і переважного проживання (квартира, кімната) [4].

Схоже змістове наповнення містить норма ч. 2 ст. 15 ЖК РФ, де *жилим приміщенням* визнається ізольоване приміщення, яке є нерухомим майном і придатне для постійного проживання громадян (відповідає встановленим санітарним та технічним правилам та нормам, іншим вимогам законодавства) [3].

Не визнаються житлом приміщення, не призначені та не пристосовані для постійного чи тимчасового проживання (відокремлені від жилих будівель – погребі, гаражі, інші будівлі господарського призначення). Тобто діюче українське, російське житлове законодавство та проект ЖК України містять вузьке розуміння поняття «житло», відмінне від європейського підходу, що підтверджується далі у даній статті.

Власне придатність приміщення для проживання в ньому людини регламентується саме житловим законодавством України. Так, згідно зі ст. 6 ЖК жили будинки і жили приміщення призначаються для постійного або тимчасового проживання громадян [1]. Вважається, що поняттям «жילה приміщення», ст. 6 ЖК охоплює і нежилі за своїм функціональним призначенням приміщення, що є його частиною (комори, балкони, лоджії тощо).

При визначенні приміщення як житлового слід керуватися державними будівельними нормами ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» та ДБН В.22-9-99 «Громадські будинки та споруди», а також нормативними вимогами державних наглядових органів із забезпеченням проектами стійкості будівель, надійності їх експлуатації, протипожежної безпеки, екологічних та санітарно-гігієнічних правил і норм щодо складових частин комплексу та їх функціональної належності [5]. Отже, за житловим законодавством України жила приміщення має відповідати (архітектурним, будівельним, санітарним, пожежним тощо) вимогам приміщення, що призначене для проживання людини.

Цивільно-правове розуміння поняття житла закріплено в ст. 379 ЦК України: житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них [2]. У цивільному праві житло розглядається як різновид нерухомості, з визначеними щодо неї правами, функціонально призначеною для проживання фізичної особи. В ЦК України (ст. 379) закріплено поняття житла в контексті об'єкта права власності та предмета відповідних цивільно-правових правочинів, що зумовлює його відмінності від житла як категорії конституційного права.

Цивільно-правова категорія житла, на відміну конституційно-правового розуміння зазначеної конструкції, має правовий режим нерухомої речі, завжди наділений властивостями оборотоздатного майна, яке «...повинно допускати фізичну можливість вчинення дії, предмета угоди». Так, в конституційному праві, наприклад, термін «житло» означає обране місце, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, спеціально призначене для вільного проживання людини.

Конституційно-правове поняття «житло» ширше категорії «житлове приміщення», оскільки включає не лише житлові будинки, квартири та їх ізольовані частини, але й інші споруди, які традиційно використовуються для проживання (чум, яранга, циганська кібітка тощо). Тобто розуміння поняття житла в різних значеннях переважно зумовлене істотними відмінностями змісту терміну «житло» в конституційному і цивільному праві.

Відповідно до Податкового кодексу України до житлового фонду відноситься житловий будинок, прибудова до житлового будинку, квартира, котедж, кімнати у багатосімейних квартирах [6]. При цьому житловий будинок і його різновиди розуміються як будівлі капітального типу, які споруджені з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначені для постійного проживання у них.

Кримінальне законодавство ширше тлумачить поняття «житло» у порівнянні з цивільним та житловим законодавством. Так, в Постанові Пленуму Верховного Суду України № 10 від 06.11.2009 р. «Про судову практику у справах про злочини проти власності» житло розглядається як приміщення, призначене для постійного або тимчасового проживання людей (будинок, квартира, дача, номер у готелі тощо). До житла прирівнюються також ті його частини, в яких може зберігатися майно (балкон, веранда, комора тощо), за винятком господарських

приміщень, не пов'язаних безпосередньо з житлом (гараж, сарай тощо). Поняття «інше приміщення» включає різноманітні постійні, тимчасові, стаціонарні або пересувні будівлі чи споруди, призначені для розміщення людей або матеріальних цінностей (виробниче або службове приміщення підприємства, установи чи організації, гараж, інша будівля господарського призначення, відокремлена від житлових будівель тощо) [7].

Таким чином, згідно з чинним законодавством України, житлом слід вважати приміщення, що призначене або пристосоване для постійного чи тимчасового проживання в ньому людей (жиле приміщення), а також усі складові частини такого приміщення.

Видається, що законодавець використовує термін «житло» для позначення узагальнюючого нерухомого об'єкта цивільних прав, здатного задовольнити потребу фізичної потреби у проживанні. Цей термін застосовується до всіх видів житлових приміщень, незалежно від форми власності на таку нерухомість. Недолік наведених випадків легального визначення поняття житла полягає в тому, що всі вони ґрунтуються на орієнтовному переліку основних видів житла і недостатньо чітких їх визначальних родових ознаках, що створює невизначеність у чіткому розумінні родового поняття та окремих видів житла.

Цікавою в плані розуміння житла є і судова практика, яка визнає житлом купе провідника, каюту члена команди морського чи річкового судна, будівельний вагончик, збірний будинок та іншу тимчасову споруду, яка спеціально пристосована і використовується для тривалого проживання людей.

Згідно з вимогами ст. 17. ЗУ «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» від 23 лютого 2006 р., суди застосовують при розгляді справ Конвенцію та практику Європейського суду з прав людини як джерело права [8].

Щодо практики Європейського суду з прав людини, то аналіз рішень даного Суду дає змогу стверджувати, що поняття «житло» у розумінні ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (Рим, 4 листопада 1950 р.) охоплює не лише житло фізичних осіб. Воно може поширюватися на офісні приміщення, які належать фізичним особам, а також офіси юридичних осіб, їх філій та інші приміщення. Слід звернути увагу на те, що поняття «житло» в сенсі ст. 8 Конвенції означає швидше «домівка» і тлумачиться достатньо широко.

Цим поняттям охоплюються: місце, облаштоване особою як її дім, навіть якщо його заснування не відповідало чинному законодавству (наприклад, циганське шатро, як це визнано в рішенні у справі «Баклі проти Сполученого Королівства» від 25 вересня 1996 р.); місце, куди особа має намір повернутися чи де було її постійне помешкання (рішення у справі «Гіллоу проти Сполученого Королівства» від 24 листопада 1986 р.); житло, яке має статус «службового» (справа «Новоселецький проти України» від 22 лютого 2005 р.); власність, яку особа щороку займає певний проміжок часу; приміщення, пов'язані з професійною діяльністю адвоката, наприклад його офіс (рішення у справі «Німіц проти Німеччини» від 16 грудня 1992 р.; «Смірнов проти Росії» від 7 червня 2007 р.) чи нотаріуса (рішення у справі «Пантелеєнко проти України» від 29 червня 2006 р.); офісні приміщення (рішення у справі «Бук проти Німеччини» від 28 квітня 2005 р.; рішення у справі «Ромен і Шміт проти Люксембургу» від 25 лютого 2003 р.) та інші.

Що стосується слова «житло», Європейський Суд з прав людини відзначає, що в деяких державах-учасницях, а саме в Німеччині, воно поширюється на службові приміщення, а згідно з законодавством Франції може поширюватися на діловий офіс типу адвокатського. Не завжди можна провести чітке розмежування також і тому, що вести діяльність, яка належить до професійної чи ділової, можна з таким же успіхом зі свого місця проживання і навпаки, – можна займатися справами, які не стосуються професійної сфери, в офісі чи комерційних службових приміщеннях. Тому однозначним і очевидним є той факт, що поняття «житло», використовуване в ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, тлумачиться Європейським судом з прав людини набагато ширше, ніж місце для проживання фізичної особи (включаються також самостійне будівництво, офісні приміщення, складські приміщення, місця для тимчасового перебування).

Принциповими є і положення розділу дванадцятого Рамкового документу з Глобальної стратегії в галузі житла, де під поняттям «житло» розуміється діяльність, сам процес проживання, а також об'єкти житла та житлове середовище [9]. У Рамковому документі з Глобальної стратегії в галузі житла зазначено, що житло є фізичною та соціальною структурою, що функціонує у різних просторових масштабах (будинки, житлові райони, міста та інші населені пункти, регіони та держави) [10].

Тому, проаналізувавши рішення Європейського Суду та дану Глобальну стратегію в галузі житла, слід відзначити, що у саме поняття «житло» на сучасному етапі розвитку міжнародного права вкладається широкий зміст. Комплексний підхід до розуміння правової категорії «житло» особливо важливим є для України, котра працює над якісним удосконаленням житлового законодавства.

В літературі, зважаючи на комплексне регулювання житлових відносин і визначальні особливості кожної пов'язаної з таким регулюванням галузей права, розглядають житло в загально-правовому і галузевому,

у вузькому та широкому розумінні. Сам термін «житло» виступає узагальнюючим поняттям певної групи об'єктів, які належать до нерухомості і можуть бути об'єктом цивільних правовідносин [11, с. 96].

На думку С. Мічуріна, житло – це квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати в квартирах одноквартирних будинків та інші приміщення, що придатні для постійного чи тимчасового проживання осіб і які є завершеним будівництвом та віднесені в законному порядку до житлового фонду [12, с. 7].

Є у літературі і позиція по те, що до житла слід також прирівняти льохи, комори, гаражі, які відокремлені від житла [13, с. 107]. Така думка є суперечливою, оскільки такі приміщення не призначені для проживання і не є житлом, хоч і тісно пов'язані із повсякденним побутом.

Видається, що термін «житло» є досить вдалим родовим поняттям його видів, а також юридичним родовим еквівалентом будь-яких із видів житла і зміни різноманітності термінів (житло, жилий будинок, жиле приміщення, кімната у квартирах тощо) на більш узагальнююче й універсальне поняття, покликане виконувати функції родової правової конструкції. Додаткова актуальність виявлення родового поняття житла викликана тим, що чинне законодавство не дає однозначного юридичного визначення понять «окрема квартира» та «інше ізольоване житлове приміщення».

Важливо, що категорія житла є загально-родовою та не має юридичного значення самостійного об'єкта права, оскільки повноваження щодо такого об'єкта реалізуються через визнані правом різновиди житла у вигляді житлового будинку, квартири, іншого приміщення, призначених та придатних для постійного проживання в них згідно з положеннями норм цивільного законодавства України.

Так, житло у вузькому розумінні – це призначений для постійного проживання і визнаний цивільним правом різновид нерухомого майна, яким визнається житловий будинок та квартира, тобто житлові приміщення, спеціально призначені для постійного проживання людей. Такий підхід у розумінні поняття «житло» знайшло закріплення в ст. 379 ЦК України.

У широкому значенні під житлом зазвичай розуміють індивідуально визначену річ особливого роду у вигляді споруди або приміщення, спеціально призначені для проживання людей: житлові будинки, квартири, кімнати разом з відповідною допоміжною площею (кухня, коридор, ванна кімната, прихожа тощо), а також різного роду інші об'єкти житлового будинку (ліфт і ліфтове господарство, інше інженерне обладнання).

Тому, враховуючи аналіз чинного законодавства і практику його застосування, «житло» слід розглядати як об'єкт житлових правовідносин і як родове поняття, яке узагальнює в собі окремі об'єкти нерухомості, які відносяться до житлових приміщень.

Варто відзначити, що в умовах євроінтеграції надалі слід враховувати практику Європейського суду щодо вирішення питання про віднесення тих чи інших об'єктів до житла. Дуже важливо гармонізувати норми вітчизняного житлового права з нормами міжнародного права і привести їх у відповідність до визнаних міжнародних стандартів у сфері житлових відносин.

Список використаних джерел

1. *Житловий кодекс УРСР від 30.06.1983 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.*
2. *Цивільний кодекс України : Закон України № 435-IV від 16.01.2003 року // Офіційний вісник України, 2003. – № 11. – Ст. 461.*
3. *Житловий кодекс Російської Федерації від 22 грудня 2004 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.*
4. *Проект Житлового кодексу України (реєстраційний №2307-д від 04.09.09 р.) [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=36021.*
5. *Державні будівельні норми «Будинки і споруди. Жилі будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005» : Наказ Держбуду України № 80 від 18 травня 2005 року [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Верховної Ради України. — Режим доступу : <http://rada.gov.ua/>.*
6. *Податковий кодекс України № 2755-VI від 02.12.2010 р. // Офіційний вісник України, 2010. – № 92. – Т. 1. – С. 3248.*
7. *Про судову практику у справах про злочини проти власності : Постанова Пленуму Верховного Суду України № 10 від 6 листопада 2009 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/CE23FEBC771D9FCBC2257682004D020E?OpenDocument&CollapseView&RestrictToCategory=CE23FEBC771D9FCBC2257682004D020E&Count=500&>.*

8. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини : Закон України № 3477-IV від 23.02.2006 р. [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3477-15>.
9. Виногорова Г. В. Поняття «належне житло» в міжнародно-правових джерелах і законодавстві України // Правове регулювання економіки, 2015. – № 15. – С. 138–149.
10. Рамковий документ з Глобальної стратегії в галузі житла (Діяльність Програми ООН з населених пунктів, двадцять четверта сесія, Найробі, 15–19 квітня 2013 року) [Електронний ресурс] // Офіційний сайт ООН-Хабітат. – Режим доступу : <http://unhabitat.org>.
11. Галантич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень : моногр. / М. К. Галантич. – К. : НДІ приватного права і підприємництва АПН України, 2006. – 512 с.
12. Мічурін Є. О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Є. О. Мічурін. – Х., 2000. – 16 с.
13. Назаров В. Право особи на недоторканість житла та його обмеження у кримінальному провадженні // Юридична Україна, 2009. – № 5. – С. 105–110.

References

1. Zhytlovyy kodeks URSR vid 30.06.1983 r. [Housing Code of the Ukrainian SSR]. (n.d.). <http://zakon.rada.gov.ua> Retrieved from <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> [in Ukrainian].
2. Tsyvilnyy kodeks Ukrayiny: Zakon Ukrayiny [Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine]. (2003, January 16). *Ofitsiyyny visnyk Ukrayiny - Official Bulletin of Ukraine*. [in Ukrainian].
3. Zhytlovyy kodeks Rosiys'koyi Federatsiyi [Housing Code of the Russian Federation]. (n.d.). <http://base.garant.ru>. Retrieved from <http://base.garant.ru/12145525/> [in Russian].
4. Proekt Zhytlovoho kodeksu Ukrayiny [Project of the Housing Code of Ukraine]. (n.d.). <http://w1.c1zakon.rada.gov.ua> Retrieved from http://w1.c1rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=36021 [in Ukrainian].
5. Derzhavni budivel'ni normy «Budynky ta sporudy. Zhyli budynky. Osnovni polozhennya.» [State building codes Buildings and structures. Residential buildings. Substantive provisions]. (2005). *Nakaz Derzhbudu Ukrayiny vid 18 travnya 2005 roku № 80 [Order of the State Building Committee of Ukraine]. (DBN V.2.2-15-2005 from May 18 2005)*. Retrieved from <http://rada.gov.ua/> [in Ukrainian].
6. Podatkovyy kodeks Ukrayiny [Tax Code of Ukraine]. (2010, December 02). *Ofitsiyyny visnyk Ukrayiny - Official Bulletin of Ukraine*. [in Ukrainian].
7. Pro sudovu praktyku u spravakh pro zlochyny proty vlasnosti [On judicial practice in cases of crimes against property]. *Postanova Plenumu Verkhovnoho Sudu Ukrayiny [Resolution of the Plenum of the Supreme Court of Ukraine]. (2009, 6 November)*. (n.d.). <http://www.scourt.gov.ua>. Retrieved from <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/CE23FEB771D9FCBC2257682004D020E?OpenDocument&CollapseView&RestrictToCategory=CE23FEB771D9FCBC2257682004D020E&Count=500&> [in Ukrainian].
8. Pro vykonannya rishen ta zastosuvannya praktyky Yevropeyskoho sudu z prav lyudyny [On the implementation of decisions and application of the European Court of Human Rights practice]. (2006, February 23). (n.d.). <http://zakon2.rada.gov.ua>. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3477-15> [in Ukrainian].
9. Vynohradova, H. V. (2015). Ponyattya «nalezhne zhytlo» v mizhnarodno-pravovykh dzherelakh ta zakonodavstvi Ukrayiny [The concept of «proper housing» in the international legal sources and legislation of Ukraine]. *Pravove rehulyuvannya ekonomiky - Legal regulation of the economy*, 15, 138-149 [in Ukrainian].
10. Ramkovyy dokument iz Hlobal'noyi stratehiyi v zhytlovomu sektori [Framework Document on the Global Housing Strategy]. *Diyal'nist' Prohramy OON z naselenykh punktiv - UN Program on Human Settlements. (2013, 15-19 April)*. (n.d.). <http://unhabitat.org>. Retrieved from <http://unhabitat.org> [in Ukrainian].
11. Halantych, M. K. (2006), *Teoretyko-pravovi zasady realizatsiyi zhytlovykh prav hromadyan u umovakh rynkovykh peretvoren': monohrafiya [Theoretical and legal principles of realization of housing rights of citizens in the conditions of market transformations]*. Kyiv: NDI pryvatnoho prava ta pidpryyemnytstva APN Ukrayiny [in Ukrainian].
12. Michurin, YE. O. (2000). *Tsyvil'nyy dohovir yak odyn iz zasobiv realizatsiyi prava na zhytlo [Civil contract as one of the means of realization of the right to housing]*. Extended abstract of candidate's thesis. Sumy: Kharkiv [in Ukrainian].
13. Nazarov, V. (2009). *Pravo osoby na nedotorkannist' zhytla ta yoho obmezheniya v kryminal'niy spravi [The right of the person to the integrity of the home and its restrictions in criminal proceedings]*. *Yurydychna Ukrayina - Legal Ukraine*, 105-110 [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 26.09.2018.