

ПРАВОВА ПРИРОДА ВІДНОСИН У ЖИТЛОВІЙ СФЕРІ THE RELATIONS' LEGAL NATURE IN THE HOUSING SPHERE

Заєць К.В.,

аспірант кафедри цивільного права та процесу юридичного факультету Львівського національного університету імені Івана Франка, помічник судді Апеляційного суду Тернопільської області

Статтю присвячено дослідженню відносин у житловій сфері, які слід розглядати як сукупність правомочностей і кореспондуючих їм обов'язків, пов'язаних із задоволенням потреби фізичних осіб у житлі, володінні, користуванні та розпорядженні житловими приміщеннями. Житлові правовідносини неоднорідні. В них поєднуються публічні та приватні засади. Їхнє поєднання має значення для застосування способів охорони та захисту порушених житлових прав та інтересів особи. Залежно від виду правовідношення буде визначатися зміст правомочності уповноваженої особи на житло. Це право має цивільно-правовий характер.

Ключові слова: право на житло, житлові правовідносини, зміст житлових правовідносин, захист житлових прав, правова природа житлових відносин.

Статья посвящена исследованию отношений в жилищной сфере, которые следует рассматривать как совокупность правомочностей и соответствующих им обязанностей, связанных с удовлетворением потребности физических лиц в жилье, владении, пользовании и распоряжении жилым помещением. Жилищные отношения имеют неоднородный характер. Они сочетают публичные и частные принципы. Их совмещение имеет значение для применения способов охраны и защиты нарушенных жилищных прав и интересов лица. В зависимости от вида правоотношения будет определяться содержание правомочности уполномоченного лица на жилье. Это право имеет гражданско-правовой характер.

Ключевые слова: право на жилье, жилищные отношения, содержание жилищных отношений, защита жилищных прав, правовая природа жилищных отношений.

This article is devoted to researching these relations into housing sphere, which we must consider like a set of rights and liabilities, those are related to natural persons satisfaction claims in housing, possession, use and disposal of house. The housing relations are not homogeneous. They combine public and private principles. Their duality determines methods of security and protection of housing rights and interests, which are violated. According to type of relations content of authorized person's competence to housing is determined. This right has civil character.

Key words: right to housing, housing relations, housing relations' content, protection of rights to housing, legal nature of housing relations.

Актуальність теми. Конституція України декларує право на забезпечення житлом громадян [1, ст. 47]. Це відповідає державній соціальній політиці, метою якої є забезпечення житлом. Конституційне право на житло є основою особистого немайнового права на житло. Але реалізація останнього здійснюється в рамках конкретного правовідношення, яке виникає на підставі певного юридичного факту. Зміст такого правовідношення становлять права та обов'язки, які мають цивільно-правову природу.

Право на житло реалізується, виходячи з приватно-публічних засад. Житлові відносини є одним із видів цивільних відносин, яким притаманні специфічні особливості, що дають можливість виокремити їх від інших приватних відносин.

Право на житло, відбиваючись через призму юридичного факту, який є підставою виникнення конкретного житлового правовідношення, трансформується в суб'єктивне цивільне право.

Суб'єктивне цивільне право на житло базується на положенні Конституції України, в якій серед прав громадян перелічується право на житло. Свого часу І.Б. Марткович виділяв у змісті конституційного права на житло два елементи: по-перше, юридичну можливість (право) стабільного володіння житлом, і,

по-друге, юридичну можливість (право) одержання за певних умов іншого житла в будинках державного та громадського житлового фонду, у будинках житлових (житлово-будівельних) кооперативів, або придбання житла у власність [2, с. 31].

Зрозуміло, що така позиція була зумовлена в радянський період поглядом, відповідно до якого держава сприяла забезпеченню житлом громадян на основі державного фінансування будівництва житла.

Тому в доктрині тогочасного житлового і конституційного права домінував публічно-правовий підхід до розуміння права на житло. Так, Ш.М. Асьянов вважав, що конституційне право на житло включає два елементи. Першим елементом є можливість мати житло, користуватися і розпоряджатися ним, другим – гарантовану законом можливість одержати у разі потреби інше житло [3, с. 7–9].

І лише пізніше Є.М. Мічурін слушно звернув увагу, що право на житло слід розглядати в сукупності конституційно-правового і цивільно-правового аспектів [4, с. 6–7].

Метою статті є дослідження відносин, елементом яких є як об'єктивне право на житло, так і суб'єктивне цивільне житлове право, що допоможе проаналізувати як потребу у задоволенні житлових

інтересів, правомочності щодо здійснення права на житло, так і право на захист. Необхідно також визначити найбільш ефективні способи застосування досить широкого спектра норм, що регулюють відносини у житловій сфері, що має як теоретичне, так і практичне значення.

Виклад основного матеріалу. За своїм характером конституційне право на житло є публічно-правовою нормою. У житловому праві поєднуються як публічний, так і приватний інтерес. Публічний інтерес реалізується за допомогою механізму обліку громадян, які потребують покращення житлових умов та надання житла в державному та комунальному житловому фонді. Приватний інтерес полягає в тому, що кожний громадянин намагається самостійно задовольнити особисту потребу в житлі.

На думку О.Є. Аврамової, предмет житлового права складають публічні та приватні відносини з певним суб'єктивним складом і порядком реалізації суб'єктивних прав. До приватноправових відносин, як вважає науковець, належить: право власності на житло та інші речові права; зобов'язальні відносини (договір найму житла); цивільно-правові способи захисту житлових прав.

До публічно-правових відносин належать: податкове регулювання в житловій сфері; примусове припинення права власності на житло, яке базується на нормах публічного права; управління державним житловим фондом.

Водночас, зауважує названий автор, житлове право тяжіє до приватного права. Тому необхідно визначити шляхи оптимальної взаємодії публічних та приватних засад у житловому праві. Таким чином, у житловому праві існує приватний інтерес, який реалізується самостійно заінтересованим суб'єктом, і публічний інтерес, спрямований на задоволення потреб суспільства загалом, який реалізується з допомогою державного механізму [5, с. 49].

Суб'єкти вступають у правові зв'язки один з одним щодо володіння, користування та розпорядження житлом. Ці відносини мають характер житлових правовідносин і здійснюються в площині приватного права. Хоча й не виключена наявність публічно-приватної природи коментованих відносин. Останні мають місце у разі користування житлом у будинках державного, комунального чи громадського житлового фонду. Адже право на житло, в такому разі, реалізується на підставі ордеру, який видається уповноваженим державним органом або органом місцевого самоврядування та укладеним договором найму житла.

Право на житло слід розглядати як правомочності, пов'язані із задоволенням потреб громадян у житлі, володінням, користуванням та розпорядженням житловими приміщеннями з метою реалізації цього права. Особи вступають у відносини щодо володіння, користування та розпорядження житлом, які регулюються нормами приватного права і набувають характеру житлових правовідносин.

Незважаючи на підставу виникнення житлових правовідносин, останні мають приватний характер,

зміст яких визначається правами та обов'язками їх учасників. Право на житло може реалізовуватися в різних формах: на основі адміністративного акту уповноваженого органу управління, договорів про придбання житла або його найму тощо. Відповідно буде встановлюватися обсяг прав та обов'язків учасників житлових відносин.

Ці права та обов'язки регулюються нормами права та положеннями (умовами) договорів та правочинів. Зазначені правовідносини мають свої особливості. Право на житло особа задовольняє шляхом користування конкретним житловим приміщенням. Для цього вона вступає у відносини з іншими суб'єктами. Ці цивільні відносини набувають характеру житлових, оскільки об'єктом, із приводу якого вони виникають, є житлове приміщення.

Власне, договором найму житла визначаються права та обов'язки сторін. У разі їх порушення застосовуються правові наслідки у вигляді цивільно-правової відповідальності. Водночас права та обов'язки учасників житлових відносин встановлюються законодавством. Залежно від виду житлового фонду джерелами правового регулювання будуть Житловий кодекс Української РСР, Цивільний кодекс України, підзаконні і нормативні акти в сфері житлових відносин.

Специфічні особливості житлових відносин, які є одним із видів цивільних, дають можливість виокремити їх від інших приватних відносин. Коментовані відносини необхідно розглядати, як сукупність правомочностей, пов'язаних із задоволенням потреби фізичних осіб у житлі, володінні, користуванні та розпорядженні житловими приміщеннями.

Розглядаючи зміст права на житло, Ю.К. Толстой підкреслював, що це право може виникнути в силу різних підстав і завжди представляє саме по собі елемент житлових правовідносин, що є збірним поняттям, яке охоплює різні відносини (з експлуатації і управління житловим фондом, забезпечення його схоронності й інші), що включає також відносини щодо надання жилих приміщень [6, с. 216].

Житлові відносини можуть виникати на підставі юридичного складу: адміністративного акта та договору, укладеного на підставі цього акта. Найбільш поширеною підставою виникнення житлових відносин є договір (правочин). Але в обох випадках відносини учасників житлових відносин матимуть приватний характер, який виражається в змісті взаємних прав та обов'язків.

Житлові відносини можуть мати речовий та зобов'язальний характер. Відповідно до ст. 379 ЦК України житлом визнається житловий будинок, квартира, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них [7]. Перелічені види житла є водночас об'єктами права власності. В Главі 28 ЦК України перераховуються житловий будинок, садиба, квартира як об'єкти права власності.

Речовий характер має право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом. Зокрема члени сім'ї власника житла, які проживають разом із ним, мають право на користування цим житлом відпо-

відно до закону (ч. 1 ст. 405 ЦК України). Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником. Член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом [7].

Реалізація житлових прав у цих випадках поєднується зі здійсненням права власності. Відповідно, способи захисту житлових прав будуть речово-правовими з урахуванням особливостей житлових правовідносин.

Правовідносини, що виникають у процесі користування житловими приміщеннями, мають зобов'язальний характер і регулюються договором найму (піднайму) житла. Джерелом регулювання цих відносин є норми зобов'язального права.

Житлові правовідносини мають майновий та немайновий характер. Користування житлом здійснюється з метою задоволення майнового права фізичної особи на житло. Реалізація права на житло можлива шляхом як придбання житла у власність, так і набуття права користування ним. Водночас складовим елементом права на житло можуть бути особисті немайнові права. Так, право на недоторканність житла передбачено ст. 311 ЦК України серед інших немайнових прав. Зокрема, фізична особа не може бути виселена або іншим чином примусово позбавлена житла, крім випадків, встановлених законом [7].

Право громадян на житло охоплює не лише безпосереднє володіння чи користування житлом, але й недоторканність житла, свободу місця проживання. Таким чином, право на житло можна розглядати в двох площинах: суб'єктивне право, яке полягає у здійсненні правомочності володіння та користування житлом, і пов'язані з ним особисті немайнові права.

Право користування жилою площею належить до майнових прав. Законодавець не дає нормативного визначення поняття права користування. Підставою користування певним об'єктом є відповідний юридичний факт. Стосовно житла це може бути адміністративний акт, договір (правочин) або юридичний склад.

Загалом більшість відносин, врегульованих законодавством у житловій сфері, є майновими. Останні можуть бути зобов'язальними і речовими. Зобов'язальні відносини виникають на підставі договорів найму житла. Житлові права можуть поєднуватися з речовими (право власності на житловий будинок, квартиру, житловий сервітут). Зобов'язальні житлові права можуть мати змішаний характер з речовими. Так, за договором оренди житла з викупом одна сторона – підприємство – орендодавець передає другій стороні – фізичній особі – орендарю, житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря [8].

З майновими житловими правами тісно пов'язуються немайнові. До них належать вибір місця проживання, недоторканність житла. Всі вони

охоплюються поняттям права на житло. Тому охорона та захист права на житло мають особливості, властиві майновим і немайновим цивільним відносинам.

Право на житло реалізується в рамках житлових правовідносин. Як зазначив Ю.Г. Басін, житлові права реалізуються нормами різних галузей права, найчастіше – у вигляді цивільно-правових відносин, які поділяються на речово-правові та зобов'язально-правові [9, с. 298].

Цивільний кодекс України встановлює підстави виникнення, здійснення та припинення житлових правовідносин, загальний порядок укладення договорів найму житла, їх види, права й обов'язки власника-наймодавця і наймача. Окремі положення Цивільного кодексу України конкретизуються у житловому законодавстві.

Окрему групу утворюють норми, які регулюють відносини із захисту житлових прав. Тому суб'єктивне право на житло охоплює потребу громадян у задоволенні забезпечення житлом та захист цих прав. Положення, що регулюють житлові відносини, можуть належати до різних галузей права: конституційного, житлового, але, в кінцевому результаті, трансформуються у цивільно-правові.

З урахуванням положень конституційного, цивільного і житлового законодавства, обґрунтовано звертається увага на ту істотну обставину, що право громадян на житло охоплює не тільки можливість безпосереднього поліпшення житлових умов, а й недоторканність житла і свободу місця проживання [10, с. 20].

Для виникнення як регулятивного, так і охоронного правовідношення необхідна наявність передбачених законом підстав, які залежать від волі людини або поза її волею. Волевиявлення суб'єкта правовідносин завжди пов'язане з певним інтересом. Отже, в основі виникнення правовідносин лежить інтерес. У житлових правовідносинах інтерес полягає у задоволенні соціально-житлових потреб членів суспільства. Це послужило основою обґрунтування позиції в науці цивільного права, що інтерес є складовим елементом суб'єктивного права.

У житловому праві охоронне правовідношення покликане вирішити конфлікт інтересів у житловій сфері. В рамках охоронного правовідношення забезпечується захист порушених прав суб'єктів правових правовідносин. Охоронне правовідношення тісно пов'язане з регулятивним правовідношенням. У рамках регулятивного правовідношення учасники можуть встановити способи охорони та захисту на свій розсуд. З іншого боку, самими регулятивними правовідносинами не можна забезпечити захист та охорону цивільних, у тому числі житлових прав та інтересів.

За допомогою охоронного правовідношення також реалізуються засоби примусу, спрямовані на захист житлових прав. Охорону і захист житлових прав можна розглядати в двох площинах: застосування погоджених учасниками мір охорони і захисту в регулятивному правовідношенні (наприклад, у до-

говорі) та примусовому порядку на основі положень законодавства. При цьому, перші характерні для засобів охорони житлових прав, а другі поєднують міри їх охорони і захисту.

Відбиваючись через призму положень приписів житлового законодавства, охоронне правовідношення має на меті захист суб'єктивних житлових прав. Залежно від конкретного виду порушення та його наслідків буде здійснюватися вибір способу захисту. Реалізація права на захист узалежнена від цілей, які намагається досягти особа, житлове право якої порушене.

Міри захисту житлових прав можуть бути реалізовані як у примусовому, так і в добровільному порядку. Примус не є обов'язковою ознакою захисту житлових прав. Хоча в деяких випадках захист житлових прав без судового захисту та державного примусу здійснити неможливо. Зв'язок цивільно-правового примусу і охоронного правовідношення полягає в тому, що вони мають на меті захист житлових прав. Підставою існування цього зв'язку є правопорушення. Водночас міри захисту можуть мати превентивний характер і застосовуватися в добровільному порядку до вчинення порушення. У ст. 16 ЦК України перераховані способи захисту цивільних прав та інтересів, які застосовуються судом. Зазначені способи захисту мають загальний характер і можуть застосовуватися до захисту всіх цивільних прав та інтересів. Крім цього, захист окремих прав приватного характеру може здійснюватися способами захисту, передбаченими спеціальними законами та кодексами. Останні мають похідний характер від загально-цивільністичних способів захисту.

Правовідносини житлового характеру можуть мати змішаний характер, поєднуючись, наприклад, із відносинами власності. У разі придбання житла як об'єкта права власності, особа задовольняє житлові потреби і набуває права власності. Житлові права можуть існувати у площині прав користування житлом, житлових сервітутів тощо. Тому порушення житлових прав може бути підставою виникнення охоронного правовідношення, змістом якого є захист не лише житлових прав, але й інших суб'єктивних цивільних прав. Відповідно будуть застосовуватися способи захисту цих прав. Так, у разі протиправного позбавлення права власності на житло можуть бути застосовані речово-правові способи захисту права власності, а саме ввісткація – витребування майна з чужого незаконного володіння.

Захист житлових прав здійснюється приватними і публічними нормами. Так, порушення прав у публічній сфері є підставою застосування публічних приписів. Охорона та захист суб'єктивних прав приватного характеру здійснюється за допомогою загальних цивільно-правових способів захисту та спеціальних засобів, передбачених житловим законодавством.

Регулювання відносин цивільного права як приватного може здійснюватися також нормами публічного права. Останнє є актуальним для житлових відносин. Адже регулювання надання житлового

приміщення у фондi, який належить до державного і комунального, здійснюється як публічними (облік фізичних осіб, які потребують покращення житлових умов, видача ордеру на жиле приміщення тощо) нормами, так і приватними приписами, зокрема, договір найму житла.

Водночас спостерігається тенденція до розширення предмета цивільного права. Багато суспільних відносин мають змішаний характер у контексті механізму правового регулювання. Приватні відносини набувають міжгалузевого характеру.

Законодавство України повинно враховувати зазначені тенденції шляхом відображення у нормативних положеннях. Частково це проявляється через призму так званих непомічених договорів, які охоплюють різні сфери відносин. Можливість кореляції цивільно-правових норм із положеннями інших галузей права передбачена в ЦК України.

Так, ч. 2 ст. 810 ЦК України визначено, що підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла, що є об'єктом права державної власності, встановлюється законом. Договір найму житла в державному та комунальному житловому фондi регулюється Житловим кодексом Української РСР, Типовим договором найму житла в будинках державного і комунального фонду, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 1998 року та Правилами користування приміщеннями житлових будинків із прибудинковими територіями, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 року.

Зокрема, держава здійснює заходи соціального захисту населення шляхом встановлення системи платежів за користування житлом у державному фондi. Аналогічні повноваження мають органи місцевого територіального самоврядування щодо житла, яке належить до комунальної власності.

Умови договору найму житла в державному та комунальному житловому фондi мають певну специфіку. Ці відносини є договірними і регулюються нормами приватного права. Водночас підставою укладення договору найму житла в державному та комунальному житловому фондi є адміністративний акт – ордер на надання конкретного житлового приміщення, видачі якого передуює стадія визнання фізичної особи такою, що потребує покращення житлових умов. Останнє є сферою регулювання публічного права. Відповідно, захист суб'єктивних цивільних прав у житловій сфері здійснюється за допомогою цивільно-правових способів захисту, а порушення прав та інтересів громадян у відносинах реалізації права на житло в державному та комунальному житловому фондi також мірами захисту публічного характеру.

Висновки. У житлових відносинах поєднуються як публічний, так і приватний інтереси. Право на житло здійснюється у рамках приватних відносин на підставі юридичних фактів, наслідком яких є виникнення речових і зобов'язальних або речово-зобов'язальних відносин у сфері забезпечення житлом.

Житлові правовідносини виникають із підстав, передбачених нормативними актами, а також дій

учасників житлових відносин (договорів, правочинів). Суб'єктивне цивільне право може бути за своєю правовою природою зобов'язальним або речовим. Але спільним є суб'єктивний цивільно-правовий характер змісту такого повноваження. Право на житло включає майнові та немайнові складові.

Підставою виникнення права користування житлом є договір. Договірні відносини базуються на нормах приватного права. Однак у разі надання житла в державному чи комунальному житловому фон-

ді, службового житла приватні засади поєднуються з публічними приписами законодавства.

Наслідком порушення цивільного житлового права є виникнення охоронного правовідношення, у рамках якого здійснюється захист права на житло, із застосуванням способів і засобів, залежно від виду правомочностей, які належать уповноваженій особі. Зміст охоронного правовідношення буде залежати від того, яке благо (майнове чи немайнове) є об'єктом порушення у житловій сфері.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України від 28 черв. 1996 р. – № 254к/96-ВР (зі змінами та доп.). – Х.: Одиссей, 2014. – 54 с.
2. Марткович И.Б. Право на жилище и его обеспечение: Учеб. пособие по спец. курсу / И.Б. Марткович. – М.: ВЮЗИ, 1983. – 80 с.
3. Асьянов Ш.М. Правовое обеспечение жилищных интересов членов семьи нанимателя в домах местных советов [Текст] : автореф / дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 «Гражданское право; семейное право; гражданский процесс; международное частное право» / Ш.М. Асьянов. – Саратов, 1987. – 16 с. [1].
4. Мичурин Е.А. Договоры с жильем. Анализ возникающих проблем и пути их разрешения / Е.А. Мичурин // В сб. Юридический Харьков. – Х.: 2001. – № 8. – С. 4–8.
5. Аврамова О.Е. Соотношение частного и публичного права в жилищном праве // Підприємництво, господарство і право. – 2001 – № 7 – С. 47–50.
6. Гражданское право. Часть II. Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: «Проспект», 1993. – 432 с.
7. Цивільний кодекс України від 16 січ. 2003 р. – № 435-IV. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
8. Про затвердження Порядку оренди житла з викупом : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 берез. 2009 р. – № 274. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/274-2009-%D0%BF>.
9. Басин Ю.Г. Вещные права на жилище / Ю.Г. Басин. – Избранные труды по гражданскому праву. – СПб: Юрид. центр пресс, 2003. – С. 297–306.
10. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. – Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения. Текст. / А.Н. Кичихин, И.Б. Марткович, Н.А. Щербакова. – М.: Юрист, 1997. – 445 с.