

законодавчого акта. Не можемо не поділяти думку історика права М. Чубатого, який вбачає, що відмінності між звичаєм і законом пролягають у таких площинах:

Не можемо не поділяти думку історика права М. Чубатого, який вбачає, що відмінності між звичаєм і законом пролягають у таких площинах:

по-перше, звичаєве право як джерело і як його норма знеособлені, воно не має автора, а є надбанням усього народу або його частини;

по-друге, не можна встановити витоки та час появи тих чи інших норм звичаєвого права. У правозастосовній практиці, як правило, спираються на його глибоку старовину;

по-третє, воно не передбачає каральних санкцій, а обмежується лише застосуванням громадського осуду до особи, що вчинила протиправне діяння;

по-четверте, норми звичаєвого права формуються практикою діяльності суспільства і, як правило, є неписаними, а писані норми – це закон і інші обов'язкові приписи, що виходять від органів влади і зафіксовані ними у певній редакції [10, с. 12-13];

по-п'яте, застосування звичаю має локальний характер. Він може стати правовим, якщо буде визнаний суспільством чи його частиною. Для закону властива загальнообов'язковий характер його застосування.

Висновки. Отже, норми давньоукраїнського звичаєвого права з'являються задовго до появи державних форм і були найбільш презентованими у сфері шлюбно-сімейних відносин. З утворенням Руської держави саме вони, а не рецепційовані норми візантійського церковного права, стали основою князівської правотворчості.

Список використаних джерел

1. Мірошніченко М. І. Державність і право України : генезис у європейському контексті (З найдавніших часів до початку XIX ст.) : монографія. К. : Атіка, 2006. 544 с.
2. Графский В. Г. Всеобщая история права и государства: Учебник для вузов / 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, 2007. 752 с.
3. Ефименко Н. Обычное право украинского народа . Волков Ф. К. Украинский народ в его прошлом и настоящем. Петроград : Общественная польза, 1916. С. 361-707.
4. Шевченко О. О. Звичаєве право України IX-XIX століть: [монографія]. Київ, 2014. 199 с.
5. Повесть минулих літ : Джерело: <http://ukrclassic.com.ua/katalog/usna-narodna-tvorchist-ta-davnya-ukrajinska-literatura/1877-povist-minulikh-lit-povnij-variant-tekstu?start=1> Бібліотека української літератури ukrclassic.com.ua. (дата звернення: 12.01.2017).
6. Антрополог Татьяна Алексеева : «У древнего населения Москвы ...». *Известия*. 2007. 7 марта. <https://www.erzan.ru/.../antropolog-tatyana-alekseeva-u-dre...> (дата звернення: 20.04.2018).
7. Акунин Б. Часть Европы. История Российского государства. От истоков до монгольского нашествия. Москва: АСТ, 2014.
8. Леонтович Ф. История русского права. Одесса: Изд. Императорского Новороссийского университета. 1869.
9. Владимирский-Буданов М. Ф. Очерки из истории литовско-русского права. Киев: Изд. В. И. Заводского. 1889.
10. Чубатий М. Огляд історії українського права. Історія джерел та державного права. Мюнхен, 1947.

ЖИТЛО ЯК ОБ'ЄКТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

Князька Л.А. кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права та процесу Університету ДФС України

Knyazka L.A. HOUSING AS A OBJECT OF THE RIGHTS OF OWNERSHIP

Анотація. В статті досліджується питання житла як об'єкта права власності, його огляд із суб'єктивної та об'єктивної сторін. Виокремлюються його різновиди які є складовими його нормативного визначення. Також звертається увага на двозначність у тлумаченні даного поняття, що підтверджується існуванням двох кодифікованих актів. Крім того, здійснюється аналіз судової практики, що має значення для більш розширеного списку юридичних ознак даної правової конструкції. Звертається увага на відмежування понять житлового приміщення від нежитлового приміщення, що має значення для правозастосовної практики

Ключові слова: житло, об'єкт права власності, приміщення, власник, квартира, садиба, гараж, житлові будинки, нежитлові приміщення

***Summary.** The article deals with the issue of housing as an object of property rights, its review from the subjective and objective sides. Its varieties are distinguished as part of its normative definition. Also attention is paid to ambiguity in the interpretation of this concept, which is confirmed by the existence of two codified acts. In addition, the analysis of judicial practice is relevant, for a more extensive list of legal features of this legal structure. Attention is drawn to distinguishing the concepts of residential space from non-residential premises, which is important for law enforcement practice.*

***Key words:** housing, property rights, premises, owner, apartment, manor, garage, residential buildings, non-residential buildings*

Постановка проблеми. Сучасне суспільство є надзвичайно залежним від свого проживання в комфортних умовах. Комфортність пов'язується звично із тим приміщенням в якому люди проводять більшу частину свого життя. Приміщення у цивільному праві має назву житла, що виступає одним із об'єктів права власності.

Розширення потреб людини у комфорті та безпеці, відбивається і на тлумаченні житла. Вже недостатньо розглядати житло як економічну, технічну, правову категорію, воно стало об'єктом дослідження психології та інших наук, зокрема у теорії архітектури житло розглядають як систему, яка є складною для дослідження не лише через велику кількість складових, але й через те, що вона не є статичною, що в ній відбуваються процеси, де в чому подібні до процесів розвитку живого організму.

Потреба у забезпеченні житлом є одною з основоположних людських потреб. Наявність житла достатнього рівня дає можливість належним чином задовольняти інші потреби особи, і, як результат, нормальне існування особи у соціумі. Задоволення житлової потреби здійснюється двосторонньо. З одного боку держава, відповідно до Конституції створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, а громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. З іншого ж боку, особи що потребують задоволення житлової потреби можуть набути права власності на житло. Питання забезпечення житлом достатнього рівня і якості всіх громадян, які цього потребують, і досі є та буде надалі актуальним.

Актуальність теми. Необхідно звернути увагу, що відповідно до Конституції України житлова політика в Україні має бути спрямована саме на захист права власності на житло, як конституційного та абсолютного права фізичних осіб, пошук механізмів реалізації даного права з врахуванням інтересів та прав кожного власника житлового приміщення, зокрема, у багатоквартирних будинках та інтересів суспільства в цілому.

Актуальність дослідження зумовлюється також наявністю неоднозначних теоретичних положень, недоліками і суперечностями окремих норм законодавства, що потребує теоретичних висновків щодо сутності та специфіки житла як об'єкта права власності. Потребують дослідження теоретичні складові процесу здійснення права власності на житло шляхом визначення правових засобів, що зумовлюють специфіку володіння, користування і розпорядження житлом.

Виклад основного матеріалу. Слід зазначити, що житло як певна категорія не може існувати без своєї правової основи. Тому перед тим як безпосередньо досліджувати об'єкт права власності, доцільним буде також з'ясування права власності на житло, яке може розглядатися через призму суб'єктивізму або об'єктивізму.

Основу регулювання такої правової конструкції, як житло складають два кодифікованих нормативно-правових акти : Цивільний кодекс України (Далі ЦК України) та Житловий кодекс України (Далі ЖК України).

Певна сукупність правових норм, які спрямовані на безпосереднє регулювання суспільних відносин з приводу житла слід вважати правом на житло в його об'єктивному значенні. Стосовно права власності на житло в суб'єктивному значенні, то це право фізичної особи набувати житло, користуватися ним у межах встановлених законом, і у разі виникнення такого права , можливість вчиняти щодо нього юридично значимі дії, тобто розпоряджатися.

Слід погодитися із думкою науковця О. В. Сахно, яка вважає, що суб'єктивне право власності на житло характеризується особливістю об'єкта. Житло виступає об'єктом цивільних прав – права власності, інших речових прав, предметом різного виду договорів: зокрема договору найму, довічного утримання тощо, а також спадкових відносин[2, с.175]

В юридичній літературі термін «житло» розглядається у двох аспектах: як місце проживання особи і як об'єкт права власності [3]

Відносинам власності, з приводу такого об'єкта як житло присвячена Гл. 28 ЦК України. Відповідно до ст. 379 ЦК України під житлом розуміється житловий будинок, квартира, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. У даному випадку «житло» слід розуміти як узагальнюючу категорію. [1]

Тому, поняття житло, для того аби відповідати своєму нормативному змісту, повинно мати певні юридичні ознаки: 1. Це завжди якість приміщення; 2. Таке приміщення повинно відповідати умові придатності проживання в ньому, що може підтверджуватися відповідністю встановленим технічним, санітарним, технічним, протипожежним нормам, які встановлюються спеціальним законодавством України.

Звичайно, більшість науковців, також доповнюють законодавця, стосовно юридичних ознак поняття житла. Так наприклад, Є. Ю. Петров доповнює зміст житла такими ознаками: 1) тісний зв'язок із земельною ділянкою; 2) штучне створення об'єкта; 3) можливість його використання за призначенням.[6, с.183]

Крім того, досить змістовно поняття житло тлумачить Пленум Верховного Суду України у Постанові № 10 від 06 листопада 2009 року(Далі Постанова). Відповідно до даної Постанови, житлом є приміщення, яке придатне для постійного або тимчасового проживання людей, до якого відносять будинок, квартиру, дачу, номер у готелі, тощо. Постанова також зазначає прирівняних до житла об'єктів таких , де наприклад може зберігатися майно (балкон, веранда, комора), проте за виключенням господарських приміщень, таких як гараж (ч.5 п. 22).[4]

Тобто, ми можемо відслідковувати те, що на відміну від ЦК України, Постанова дещо ширше тлумачить поняття житла, як об'єкта права власності.

Відповідно до ст. 3. Закону України від 11 грудня 2003 р. № 1382-IV «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» місцем проживання є адміністративно територіальна одиниця, на території якої особа проживає строком понад шість місяців на рік. Відповідно до ст. 6 зазначеного Закону громадянин України зобов'язаний упродовж десяти днів після прибуття до нового місця проживання зареєструвати місце проживання, що засвідчується документами, які підтверджують право на проживання в житлі. [5]

Але зважаючи на те, що ст. 380-382 ЦК України визначають різновиди житла, як об'єкти права власності, до яких відносять житлові будинки (ст. 380 ЦК України), садиби (ст. 381 ЦК України), квартири (ст.382 ЦК України), а також зазначаючи що перелік цих об'єктів не є вичерпним доцільним буде застосування розширеного переліку, який міститься в даній Постанові.

Різноманіття видів житла із одного боку є позитивним аспектом розвитку приватно - правових відносин власності з приводу житла. Проте слід підкреслити, що обсяг прав та обов'язків суб'єктів права власності та інших речових прав на житлове приміщення буде залежати від виду житла та не буде однаковим для його власників або користувачів.

Так всі його визначення передбачають таку його ознаку як виключність, яка проявляється у положеннях ЦК України, а саме звернення уваги на те, що кожний власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва (ч.1. ст. 383 ЦК України). Тобто даною нормою законодавець підкреслює важливість та своєрідну заборону для громадян використовувати дане приміщення з метою отримання певного прибутку, що може перетворити дане житло в об'єкт господарської діяльності.

Н.М. Давидова зазначає, що проблема визначення поняття «житло» полягає в тому, що часто виникає потреба у відмежуванні жилого приміщення від нежилого. Практичне значення відмежування житлового

приміщення від нежитлового можна розглянути в трьох напрямках. По-перше, до житлових і нежитлових будинків висуваються різні державні

будівельні норми. По-друге, неможливість бути зареєстрованим у приміщенні, що не визнано житловим (наприклад, дача, садовий будинок).

По-третє, різний порядок проведення оперативно-розшукових заходів у приміщенні, що є житловим і не є таким. Право на недоторканність житла

покликане забезпечувати свободу особи від незаконних вторгнень у сферу її особистого життя і гарантується особі незалежно від того, є вона громадянином України, іноземцем чи особою без громадянства. [7]

Належне правове регулювання відносин власності стосовно житла передбачає наявність у цивільному законодавстві положень, які встановлюють характерні ознаки житлових і нежитлових будівель, а значить створюють підстави більш чіткого відмежування житлових приміщень, які є об'єктами права власності на житло від приміщень нежитлових, що є видом нерухомості в якості частини будівлі, але не приміщенням, призначеним для проживання в ньому.

Висновки. Отже аналіз норм ЦК України, наукових доробок та законодавства України дозволяє виокремити поняття житла, його юридичні ознаки та його зв'язок із правом власності, а саме одного із його можливих об'єктів. Так відповідно до положень ЦК України та Постанови, слід сказати про те, що **житлом** є певне приміщення, яке придатне для постійного проживання в ньому людей, а також на тимчасових умовах, так яке не може бути використане у корисливих цілях у вигляді здійснення у таких приміщення господарської діяльності.

Також тлумачення законодавства та виділеного поняття, дозволяє відслідкувати його характерні ознаки, якими воно характеризується. По – перше ознака нерухомості, відповідно до римського поділу речей на рухомі та не рухомі, яке означає те, що дане приміщення буде розташовуватися в житловій будівлі, у вигляді нерухомості з відповідним правовим режимом. Наступна ознака це своєрідна відокремленість, тобто ізольованість від інших подібних споруд, які розташовані у просторі, так як вони не можуть бути об'єктами права власності і підпадати під ознаки класичної «тріади» І останньою третьою ознакою є придатність такого приміщення, яке виражається не тільки у відповідності певним будівельним нормам, санітарним вимогам, а ще й в можливості проживання на умовах тимчасовості

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відом. Верхов. Ради України.– 2003.– № 40/44.– Ст. 356.
2. Сахно О. В. Осуществление права собственности на жилые помещения: дис. ...канд. юрид. наук. Донецк, 2005. 207 с.
3. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / під ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2005. – Т. 1. – 832 с.
4. Про судову практику у справах про злочини проти власності: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 р. № 10. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0010700-09> (дата звернення: 14.07.2017).
5. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: Закон України від 11.12.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 232.
6. Петров Е. Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости. Цивилистические записки: Межвузовский сб. науч. трудов. Москва: Изд-во «Статут»; Екатеринбург: Ин-т частного права, 2002. Вып. 2. С. 179–202
7. Давидова Н. О. Поняття «житло»: українське та європейське розуміння // URL: <http://3umf.com/doc/4832/> (дата звернення: 17.11.2016).