

Ільків О. В., викладач (Міжнародний економіко-гуманітарний університет імені академіка Степана Дем'янчука, м. Рівне)

КАТЕГОРІЯ «ЖИТЛО» В ЦИВІЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ

В цивільному законодавстві України для характеристики житлових відносин застосовується термін «житло» та синонімічно пов'язані з названим терміном правові категорії. Житлові відносини охоплюють питання надання, користування житловими приміщеннями, забезпечення схоронності житла, припинення права на житло і регулюються житловим законодавством, насамперед Житловим кодексом Української РСР [1] прийнятим ще у 1983 році.

На визначення поняття житла впливають різні характеристики: як техніко-економічні, так і юридичні. Необхідно уніфікувати правові підходи до з'ясування суті житла як об'єкта цивільних відносин. При цьому слід враховувати як технічні показники (наприклад будівельні норми і правила), так і часто юридичні критерії властиві терміну «житло».

Ознаками категорії «житла» є такі:

1. Належність до житлової нерухомості;
2. Придатність для постійного проживання;
3. Функціональне призначення помешкання для проживання.

Зазначені ознаки характеризують «житло» як об'єкт житлових правовідносин і є властивими для характеристики предмету договорів найму житла. Для договору купівлі-продажу житла визначальним є симбіоз критеріїв поняття «житла» та об'єкта нерухомості як предмету договору.

Визначення належності об'єкта до нерухомого чи рухомого майна має важливе значення у відносинах, пов'язаних із виникненням, переходом та припиненням права власності на ці об'єкти. Залежно від того чи є даний об'єкт нерухомістю або являється рухомим майном будуть визначатися відповідно до законодавства особливості переходу та припинення прав на нього.

Можна виокремити такі критерії характеристики житла власне як об'єкта цивільно-правових відносин:

- житло є різновидом нерухомості;
- право власності на житло за договором купівлі-продажу виникає, припиняється на підставі юридичного складу і правостановлюючого документу;
- обов'язкова нотаріальна форма правочинів, предметом яких є житло як об'єкт нерухомості;
- залежність правового режиму земельної ділянки, на якій знаходиться об'єкт житлової нерухомості від права власності на цю нерухомість;

– функціональне призначення житла незалежно від його фактичного стану;

– можливість бути предметом цивільних відносин до приймання новозбудованого об'єкта в експлуатацію державною приймальною комісією.

Необхідно розрізняти «житло» як об'єкт житлових правовідносин і «житло» як об'єкт цивільного обороту.

Розглядаючи житло в контексті відносин власності та цивільного обороту, слід виокремлювати ознаки останнього власне як цивільно-правового терміну. Тому, наприклад, така ознака як придатність приміщення для проживання та його благоустроєність, що має визначальне значення для житлових відносин, не матиме значення у разі укладення договору купівлі-продажу.

Житлові відносини охоплюють лише стосунки, пов'язані з правом користування житлом та їх захистом, натомість цивільними відносинами охоплюються питання права власності на житло та участі в цивільному обороті. Це необхідно враховувати при з'ясуванні суті поняття житла як об'єкта житлових та цивільних правовідносин.

Таким чином під категорією «житло» в цивільно-правовому аспекті слід розуміти вид нерухомості (в т.ч. незавершене будівництво) функціонально призначене для проживання фізичних осіб, яке є самостійним об'єктом права власності та цивільного обороту.

1. Житловий Кодекс Української РСР від 30.06.1983 р. № 5464-X // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1983. – Додаток до № 28. – Ст. 573. 2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40–44. – Ст. 379.