

3. Про наукові парки : закон України від 25.06.2009 № 1563-VI // БД «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1563-17> (дата звернення: 12.04.2018).

4. Технологічні парки // Міністерство освіти і науки України: офіційний сайт. URL: <https://mon.gov.ua/ua/auka/innovacijna-diyalnist-ta-transfer-tehnologij/tehnologichni-parki> (дата звернення: 12.04.2018).

5. Господарський кодекс України : закон України від 16.01.2003 № 436-IV // БД «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення: 12.04.2018).

Одержано 11.04.2018

УДК 347.254

Микола Костянтинович Галянтич,

*заступник директора Науково-дослідного інституту
приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака
Національної академії правових наук України,
доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент
Національної академії правових наук України*

ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ ТЕРМІНА «ЖИТЛО» В ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ

Розділ 3 ЦК України закріплює особливості правового режиму нерухомості і відповідно набуття права власності на новостворене майно або набуття права власності за договором виникає з моменту державної реєстрації цієї нерухомості або переходу права власності на неї.

Визначений поділ нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) впливає на його правове регулювання з огляду на особливі економічні, правові та соціальні чинники, відповідно до поняття «житлова нерухомість», яка має використовуватися для задоволення житлових потреб громадян. Відповідно до цивільного законодавства житлові будинки, квартири, інші житлові приміщення визнаються об'єктами житлової нерухомості. До житлової площі об'єкта житлової нерухомості не належить площа приміщень, призначених для гігієнічних або господарсько-побутових потреб громадян (ванна, вбиральня, духова, приміщення для прання, кухня, комора, передпокій, внутрішньо квартирний хол, коридор, вбудована шафа тощо).

Виникає питання щодо визначення житлової та загальної площ об'єкта житлової нерухомості через різні правові поняття закріплені у нормах ЖК Української РСР і інших нормативних актів, з метою додержання основоположних принципів Конституції України, за якими Україна є соціальною, правовою державою, яка забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності, соціальну спрямованість економіки.

У зв'язку з цим актуальним видається розглянути питання щодо поняття об'єкта житлової нерухомості, оскільки ст. 182 ЦК України передбачено, що право власності та інші права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Виходячи з переліку прав стосовно об'єктів нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці, визначеного ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових

прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державній реєстрації підлягають: речові права та їх обтяження на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення. При цьому право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини, в яких вони розташовані.

Наведений перелік об'єктів свідчить, що це складна й багатопланова категорія, що змінюється на тлі реформування відносин власності, що здійснюється нині в Україні. Стаття 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», визначає, що державній реєстрації прав підлягають: право власності та речові права, похідні від права власності (право володіння та користування житлом).

Житло це призначений для постійного проживання, відповідно до цивільного законодавства різновид нерухомого майна, у вигляді обраного місця, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, спеціально призначене для вільного проживання людини. Термін «житло» означає особливу споруду або приміщення, спеціально призначене для проживання людей: житловий будинок, квартира, кімната разом з відповідною допоміжною площею (кухня, коридор, ванна кімната тощо), а також різного роду інші об'єкти житлового фонду (ліфт та ліфтове господарство, інше інженерне обладнання). Житло має відповідати певним ознакам.

Слід зазначити, що до поняття житла включаються багатоквартирні житлові будинки та квартири, приміщення, що знаходяться в них, враховуючи особливості житла як специфічного об'єкта права власності. Однак в ЦК України та інших нормативних документах не визначено єдиного об'єкта нерухомості – житлового будинку, проте вводячи поняття «квартира», поряд із «житловим будинком», виникає право подвійного права власності на один і той самий об'єкт.

В юридичній літературі тривають пошуки критеріїв виокремлення різних об'єктів, що знаходяться в житловому будинку., що відмінність жилого приміщення від нежилого полягає в наявності чи відсутності певних умов: технічних, територіально-просторових, санітарно-гігієнічних тощо з встановленим щодо нього специфічним правовим режимом. Жилими приміщеннями може бути також відособлена кімната в нежилому будинку, що відповідає всім встановленим нормам і правилам. Належне функціонування житла нерозривно пов'язане як з жилим приміщенням, так і з його необхідними частинами (веранда, кухня, балкон тощо), що належать до приміщень нежилого характеру.

Під житловою нерухомістю необхідно розуміти майно з встановленими правами володіння, користування і розпорядження в межах майна, що включає: житлові будинки, квартири, інші житлові приміщення в житлових будинках та інших будівлях, придатні для постійного і тимчасового проживання; споруди і елементи інженерного обладнання житлової сфери.

Щодо законодавчого підходу, то слід вказати, що нині у зв'язку з розширенням об'єктів житлової нерухомості стає зрозумілим, що необхідно змінити різноманіття термінів (житло, житловий будинок, будинок, жила приміщення, квартира багатоквартирних будинків, одноквартирний будинок, кімната у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають двоє і більше наймачів, кімната в гуртожитку, житлові споруди, будівлі) на більш узагальнююче й універсальне поняття, яке є родовим до означених різновидів житла.

Можна спиратися на поняття житла, що розкривається в ст. 379 ЦК України, де житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них.

Основна відмінність житлових від нежилх будівель (споруд) полягає у різному їх призначенні. Перші об'єкти призначені для постійного чи тимчасового проживання громадян, а інші використовуються для потреб іншого характеру, як об'єкти соціальної інфраструктури, адміністративні заклади тощо.

Інколи пропонується вживати поняття «житлова нерухомість» як універсальне, яке використовується як узагальнююче, розуміючи будинок, квартиру, їх частини, як різновиди жилих приміщень; як частина будинку чи квартири; в житловому будинку знаходяться, крім жилих, й нежилі приміщення, що складають з ним одне ціле, а це породжує деяку колізію поняття.

Отже, вважаємо найбільш вдалим використання терміна «житло» як узагальнюючу, родову категорію, що має практичне значення, що відповідатиме поняттю, що застосоване у Конституції України (ст. 47).

Термін «житло» є усталеним більше ніж поняття «житловий фонд» і застосовується не лише в житловому праві, а й інших галузях чи правових інститутах. Хоча в ч. 1 ст. 812 ЦК України також використовується термін «помешкання», однак роз'яснюється, що ним є «квартира або її частина, житловий будинок або його частина». Тому термін «житло» є більш прийнятним щодо всіх «приміщень, придатних для проживання», тобто жилих приміщень. Отже термін «помешкання» тільки підкреслює публічно-правовий аспект об'єкта реєстрації як житла.

Разом із тим слід констатувати, що правове регулювання житлового, промислового будівництва, а також пов'язаних з ним земельних відносин не відповідає сучасному стану правового регулювання, визначеного ЦК України. При цьому прослідковується розбіжність норм земельного, цивільного, будівельного, податкового та інших галузей законодавства за умови фактично відсутнього ефективного контролю за будівництвом і подальшою експлуатацією житла з боку уповноважених державних органів. Правові проблеми розбіжностей визначення «житла» досить значні, тому, спершу, вважаємо за необхідне зупинитися лише на проблемі законодавчого визначення поняття «житло» та проблемах вживання цієї термінології саме в Податковому кодексі України.

Незважаючи на використання термінів «котедж, житлові комплекси, дачний, садовий будинок, будинок (одноквартирний, індивідуальний, багатоквартирний), садиба, садібний будинок тощо, і це не лише ускладнює законодавчу термінологію, а й призводить до неоднозначного тлумачення одних і тих самих понять, що використовуються законодавцем.

Отже, на понятійному рівні використання терміна «житло» сприятиме єдиній державній реєстрації об'єктів нерухомості та систематизації термінології у нормативних документах, відмежування його від понять «житлова нерухомість», «нежитлова нерухомість». Цей термін є найбільш уніфікованим поряд з іншими термінами, що також вживаються: «житловий будинок», «житлове приміщення» тощо та охоплює всі існуючі об'єкти житлової нерухомості. Використання терміна «житло» надає можливість безпомилково визначити цей об'єкт права серед інших споруд з урахуванням притаманних йому специфічних якостей.

Підсумовуючи вищезазначене, доходимо висновку, що в Україні простежується тенденція вдосконалення відносин щодо визначення поняття житло в різних нормативних документах, але даний правовий інститут залишається одним з найменш досліджених у сучасній цивілістичній науці в Україні.

Одержано 13.04.2018