

УДК 347.214.21

В.В. БЛОШКО, Навчально-науковий інститут права та масових комунікацій Харківського національного університету внутрішніх справ

ПОНЯТТЯ ТА ОЗНАКИ КВАРТИРИ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ

Ключові слова: квартира, багатоквартирний будинок, житлове приміщення, ізолюваність, призначеність для постійного проживання, придатність для постійного проживання

Стаття 382 ЦК України встановлює, що квартири в багатоквартирному будинку виступають об'єктами права власності. Вони різняться за економічними, технічними характеристиками, зокрема за кількістю кімнат, поверхів тощо. Це впливає на ринкову вартість квартир та її правовий режим. Незважаючи на поширення цього об'єкту у цивільному обігу, в юридичній науці його визначення та характеристика мають неоднозначні позиції, що негативно відбивається на розвитку цивільного законодавства. Тому необхідно звернутися до дослідження питань поняття та ознак «квартири» у багатоквартирному будинку.

Поняття та ознаки «квартири» досліджувалися у працях М.К. Галантича, С.П. Гришаєва, В.П. Камишанського, І.Д. Кузьміної, В.М. Літовкіна, П.В. Макеева, К.І. Скловського та інших науковців. Незважаючи на досягнення юридичної науки в цьому питанні, ознаки «квартири» у багатоквартирному будинку не були розглянуті в повному обсязі. Тому мета статті – надати визначення «квартири» у багатоквартирному будинку та розкрити її ознаки на підставі аналізу здобутків юридичної науки та законодавства України.

Закріплюючи нормативно-правове визначення квартири в ч.1 ст.382 ЦК України, законодавець дав чітко зрозуміти, що квартира (під якою розуміється ізолюване помешкання в житловому будинку, призначене та придат-

не для постійного у ньому проживання) має розглядатися як індивідуально визначена річ.

Нормами ЖК України не визначається поняття квартири. На відміну від української позиції, ЖК РФ в ч.3 ст.16 передбачає, що «квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении». З цим визначенням не можна погодитися, оскільки воно не відображає всіх ознак, властивих квартирі як об'єкту права власності. Так, у ньому не зазначається вид приміщення, а також робиться акцент на «можливості прямого доступу до приміщень загального користування», хоча, на наш погляд, вихід з квартири може бути безпосередньо і на вулицю.

М.К. Галантич визначає квартиру як частину багатоквартирного жилого будинку, яка призначена і придатна для постійного у ньому проживання однієї або кількох сімей і має обладнані одну чи кілька кімнат і підсобні приміщення, окремий вихід на сходовий майданчик, галерею, в коридор або на вулицю [1, с.107]. У цілому погоджуючись з цим визначенням, слід зазначити, що проживати в квартирі можуть не тільки одна чи кілька сімей, але й одна людина. Тому, на нашу думку, немає необхідності конкретизувати, скільки сімей повинно проживати в квартирі.

Деякі науковці намагалися дати визначення квартири як «ячейки жилого дома» [2, с.530–531]. Приблизне визначення можна зустріти і в тлумачних словниках, де даються вказівки на те, що квартирою є житлова «ячейка» багатоповерхового багатосекційного будинку, що використовується винятково для проживання фізичних осіб і складається з однієї або декількох кімнат і з господарських приміщень [3].

З огляду на законодавство та інші джерела, можна побачити, що поняття квартири в юридичному значенні формулюється, перш за все, через термін «житлове приміщення», аналіз якого допоможе з'ясувати положення стосовно правової сутності об'єкта нашого дослідження. Розглядаючи це поняття, необхідно зазначити, що на законодавчому рівні відсутнє легальне його визначення. Воно належить до найменш розроблених у системі цивільного права.

Сучасний український законодавець у Цивільному кодексі України не закріпив чіткого визначення поняття житлового приміщення. В окремій статті є лише посилання на те, що предметом договору найму житла має бути придатне для постійного проживання помешкання (ст.812). Житловий кодекс УРСР також обійшов стороною це поняття, відзначивши, що жилі приміщення призначаються для постійного проживання громадян.

Не покращує ситуацію й визначення, запропоноване в Проекті Житлового кодексу України, де житловим приміщенням «є призначене для постійного і переважного проживання громадян ізольоване приміщення (квартира, кімната)» [4]. У цьому визначенні виділяють наступні ознаки житлового приміщення – ізольованість, призначеність для постійного і переважного проживання. У такому випадку незрозуміло, що законодавці мають на увазі під переважним проживанням і чим це поняття відрізняється від тимчасового проживання?

В.П. Камишанський дає таке визначення житлового приміщення: під житловим приміщенням розуміється приміщення, закінчене будівництвом і прийняте у встановленому законом порядку в експлуатацію, підлягає кадастровому і технічному обліку (інвентаризації) [5, с.248]. Вважаємо, що в цьому визначенні не знайшов відображення головний критерій віднесення приміщень до житлових – його придатність та призначеність для проживання.

Проаналізувавши вищенаведені поняття, можна дійти висновку, що ні в законодавстві,

ні в цивільній літературі не склалося єдиного підходу до визначення понять квартири і житлового приміщення. Автори використовують різні формулювання, які, на жаль, не містять повних і обґрунтованих визначень.

Отже, житлове приміщення є індивідуально-визначеною річчю як у силу природних властивостей (наприклад, розташування житлового будинку на певній земельній ділянці), так і в силу юридичних властивостей (наприклад, кадастровий і технічний облік), у результаті чого кожен об'єкт нерухомого майна індивідуалізується, тобто, наділяється такими характеристиками, які дозволять віднести його до об'єктів нерухомості.

Індивідуалізація квартири відбувається через вказівку на багатоквартирний будинок, частиною якого вона є. Деякі автори, зокрема К.І Скловський, вважають, що така ідентифікація не може вважатися точною, оскільки ті ж самі ознаки мають і інші квартири. До того ж, на думку автора, вказуються не ознаки квартири, а будинку, тобто іншої речі. Ознаками речі є її властивості, які в сукупності і утворюють індивідуальність речі [6, с.113]. З таким підходом не можна погодитися, оскільки кожна квартира має свій номер, що є індивідуалізуючою ознакою і виокремлює її з-поміж інших квартир.

У нормах Цивільного кодексу є посилання на те, що квартиру можна вважати нерухомістю (ст.675). Необхідно також звернути увагу на Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» від 26.06.1997 р. № 400/97-ВР [7], який нерухомим майном визнає жилий будинок або його частину, квартиру та інші постійно розташовані будівлі (п.9 ст.1). Крім цього, Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 р. за № 2269-ХІІ до нерухомості відносить приміщення (п.3 ч.1 ст.4). Отже, квартира вважається нерухомим об'єктом тому, що вона є частиною будинку, який у силу відповідності ознакам, передбаченим у ст.181 Цивільного кодексу України, визнається нерухомістю. Ще одним підтвердженням цієї ознаки є те, що квартира не може бути пере-

несена на інше місце, без зміни місцезнаходження самого будинку – постійного розташування. Перемістити квартиру чи приміщення окремо від будинку неможливо, приміщення невіддільно пов'язане з будинком, в якому воно розташовано. З вищевикладеного можна зробити висновок, що будинок, квартиру необхідно віднести до нерухомості не за ознакою нерозривного зв'язку із земельною ділянкою, а в силу прямої вказівки закону та технічних властивостей.

Оскільки на квартиру поширюється правовий режим нерухомого майна, на практиці це може означати, що набуття прав на житлове приміщення здійснюється тільки механізмом, передбаченим для нерухомого майна; відчуження та набуття житлових приміщень і прав на них здійснюється гласно, що пов'язано з необхідністю державної реєстрації правочинів з ними; спори про право власності та інші речові права на житлове приміщення розглядаються з певними процесуальними особливостями – за місцем знаходження нерухомості.

Наступною ознакою є ізолюваність житлового приміщення. Необхідно підкреслити, що поняття «ізолюваності» ані Цивільний кодекс України, ані чинний Житловий кодекс не розкривають, тому на практиці цей термін трактують як «окремий», «замкнений». У деяких нормативних актах до поняття квартири також застосовують таку характеристику, як «структурну відокремленість».

Як відзначив С.П. Грішаєв, критерій ізолюваності житлового приміщення полягатиме в можливості його використання як самостійного житла [8]. Виходячи з логіки даного поняття, можна сказати, що житлове приміщення буде вважатися ізолюваним у тому випадку, якщо воно буде належним чином відокремлене від інших суміжних приміщень стінами без отвору або глухими перегородками, по можливості забезпечене автономними інженерними комунікаціями, а також матиме вихід у місця загального користування (в коридор, на сходовий майданчик) або на вулицю.

Ізолювані житлові приміщення представляють собою частину або цілий будинок, які

юридично можуть бути відокремлені від інших приміщень – житлових чи нежитлових. А.В. Халдєєва вказує, що в понятті «ізолюваності» жилих приміщень закладено одну з основних умов здійснення і захисту конституційного права громадян на недоторканість житла. Вимога ізолюваності житлового приміщення обумовлена необхідністю забезпечення недоторканості приватного житла, права кожного на особисте житло, а також установа рраціональних відносин власності.

На нашу думку, поняття ізолюваності квартири має відносний характер. З однієї сторони, квартиру можна вважати ізолюваним приміщенням, оскільки вона відокремлена від інших квартир, але чим: стінами, стелями і підлогою, які можуть бути таким же ізолятором і для іншого власника. Ізолюваність у цьому разі необхідно розуміти як здатність мешканців даної квартири облаштувати свій побут, проживати окремо від інших людей. Ізолюваність визначається межами конструктивних елементів квартири.

Квартира повинна мати ознаки призначеності та придатності для проживання. Взагалі в українському законодавстві немає єдиних вимог і порядку визнання приміщення жилим. Відсутній і однозначний порядок визнання приміщень непридатними для проживання. Так, у ст.382 Цивільного кодексу України передбачено, що квартира повинна відповідати двом критеріям: бути призначеною і придатною для постійного в ній проживання. У той же час, в інших статтях достатньо однієї ознаки для визначення приміщення житловим: бути придатним для постійного проживання (ст.ст.380, 812 ЦКУ).

Між тим, в юридичній літературі також не простежується визначення єдиних критеріїв придатності чи призначеності для проживання в жилих приміщеннях і можна зустріти різні точки зору. На думку одних вчених, придатність для постійного проживання є критерієм для поділу приміщень на житлові і нежитлові (Л.В. Щеннікова, І.А. Дроздов) [9, с.93; 10, с.23]. У свою чергу, інші вчені вважають, що таким критерієм може вважатися

призначеність для постійного проживання (І.Д. Кузьміна, А.В. Халдеев) [11, с.13; 12]. Третя група вказує і на призначеність, і на придатність (П.В. Макеев) [13].

Підтримуючи останню точку зору, необхідно зазначити, що, якщо особа використовує приміщення для проживання – це ще не означає, що приміщення повинно стати житловим у зв'язку з фактом проживання. І навпаки, якщо житлове приміщення використовують не для проживання, то це не дає підстав визнавати таке приміщення нежитловим. Крім того, нежитлове приміщення, яке переведене в житлове без проведення перебудови та перепланування, фактично продовжує відповідати всім вимогам житлового приміщення, тобто залишається придатним для постійного проживання, житловим не є, оскільки має інше призначення. З огляду на це, використання тільки критерію придатності для проживання є недостатнім для розмежування житлового і нежитлового приміщення, тому необхідно використовувати ще один критерій, такий як призначеність для постійного проживання.

Поняття «призначеність» і «придатність» за своєю сутністю є різними. Призначеність приміщення для проживання являє собою ціль, яка була передбачена заздалегідь, тобто, із самого початку створення проектної документації приміщення повинні були бути функціонально призначені для постійного проживання. Критерій «призначеності» не залежить від характеру фактичного використання об'єкта, а також не залежить від здатності об'єкта до зберігання ним його властивостей задовольняти житлові потреби громадян. Погоджуючись з І.Д. Кузьміною, можна сказати, що, на відміну від придатності, призначеність відрізняється стабільністю і документарною точністю [11, с.13].

Житлове приміщення повинно мати ще й критерій придатності для постійного проживання, оскільки призначене для проживання приміщення може стати і непридатним у результаті природного зношення або під впливом інших факторів. Ця ознака полягає в то-

му, що передбачає фактичну можливість використовувати приміщення для проживання. Технічні характеристики житлового приміщення повинні бути такими, щоб людина мала змогу проживати постійно в приміщенні, не заподіюючи шкоди своєму здоров'ю. Для цього воно повинно відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам, а також іншим державним стандартам, правилам і нормам. Так, при проектуванні і будівництві житлових будинків необхідно дотримуватися Державних будівельних норм «Будинки і споруди. Жилі будинки і споруди. Жилі будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005» [14], Закону України «Про санітарне та епідеміологічне благополуччя населення» від 24.02.1994 р. № 4004-ХІІ, в яких містяться гігієнічні, конструктивні і технологічні вимоги до зведення житлових будинків. Критерій «придатності» у своєму складі передбачає багато нормативів і вимог, які постійно змінюються і тим самим забезпечують постійну можливість корегувати вимоги до житлових приміщень.

У разі невідповідності нормам і стандартам, таке житлове приміщення може бути визнане непридатним для проживання та буде переведено у нежилий фонд. Це регламентоване Положенням про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання, затверджене Постановою Ради Міністрів УРСР від 26.04.1984 р. № 189.

Таким чином, незважаючи на відносну самотійність таких критеріїв житлового приміщення як призначеність і придатність для постійного проживання, у той же час вони не є тотожними. Житлове приміщення повинно не тільки відповідати ознакам придатності для постійного проживання, а й бути призначеним для цього. Тому на законодавчому рівні необхідно залишити вищевказані критерії житлового приміщення.

Ще однією ознакою визнання приміщення житловим є придатність і призначеність тіль-

ки для постійного проживання, тобто воно повинно відповідати таким вимогам, щоб його можливо було використовувати протягом цілого року, не тільки в окремі сезони.

Так, у нормах ЦКУ передбачається, що жиле приміщення призначене та придатне для постійного проживання (статті 380, 382 ЦКУ). Схожі положення закріплені і в ЖК УРСР (ст.6).

Саме критерій придатності та призначеності для постійного проживання, як головна характеристика жилого приміщення, допомагає відрізнити жиле приміщення від готелів, дачної будівлі чи від вагончиків, збірно-розбірних, контейнерних та аналогічних споруд тимчасової експлуатації. Необхідно погодитися з П.В. Макеєвим, що саме ця ознака дозволяє визначити правовий режим приміщення в якості жилого, а також саме з неї виводяться санітарні, технічні вимоги та інші вимоги безпеки експлуатації, які ставляться до житлового приміщення [13]. При будівництві житлових приміщень, призначених та для постійного проживання, вже передбачено, що вони будуть використовуватися для тимчасового проживання, до них також ставляться інші специфічні вимоги пожежної та екологічної безпеки, наявності благоустроєності та ін. Не можна сказати, що норми забудови спеціалізованого житлового приміщення більш жорсткі, ніж для звичайних жилих приміщень. Але специфічні вимоги лише уточнюють, але не змінюють основного призначення жилого приміщення, зазначає В.А. Лапач. У разі виключення житлового приміщення зі спеціалізованого фонду, воно втрачає лише видову характеристику, але не правовий режим житлового приміщення [15, с.19].

Тому, як правильно зазначав П.В. Макеєв, призначеність для тимчасового проживання громадян жилого приміщення спеціалізованого житлового фонду лише вказує на ціль використання жилого приміщення – тимчасове проживання окремих категорій громадян [13].

Також необхідно сказати, що Проект Житлового кодексу України від 2009 року визначав житлове приміщення як призначене для

постійного та переважного проживання. У 2010 році було зроблено поправки, якими прибрано призначеність жилого приміщення для переважного проживання. На нашу думку, така позиція є більш правильною, тому що дуже важко було б визначити «переважне проживання» і незрозуміло, яким чином розмежовувати «переважне» та «тимчасове» проживання.

Наступною ознакою, якій повинно відповідати жиле приміщення, є його благоустроєність. Стаття 50 Житлового кодексу УРСР передбачає, що жилі приміщення мають бути благоустроєними, тобто мати можливість надавати певні житлово-побутові (комунальні) послуги (водопровід, каналізацію, центральне опалення, газ, електроенергію тощо), але рівень забезпеченості цими послугами в різних населених пунктах буде неоднаковим.

Отже, як слушно зауважували Є.О. Мічурин та С.О. Сліпченко, «під благоустроєм розуміється сукупність визначених житлово-побутових умов... і визначається відповідно до місцевих умов і характеру житлового фонду в даному населеному пункті» [16, с.102].

У містах рівень благоустроєності, як правило, вище, ніж у сільській місцевості, тому зміст поняття «благоустроєності» залежить від ступеню благоустроєності житлового фонду. Під ступенем благоустроєності, О.С. Карпунькіна розуміє: наявність внутрішньобудинкових інженерних комунікацій та обладнання багатоквартирного будинку або житлового будинку, які використовують для надання споживачам комунальних послуг.

Статистичний щорічник України передбачає благоустроєність населених пунктів у залежності від наявності каналізації, газифікованості природним та/або зрідженим газом.

На нашу думку, це поняття відносне, тому що постійно змінюються будівельні норми, висуваються нові вимоги до містобудування.

Деякі автори, розкриваючи поняття благоустроєності житлового приміщення, запропонували використовувати поняття рівня забезпеченості зручностями у відсотковому співвідношенні [17].

На наш погляд, поняття «благоустроєної квартири» також повинно бути закріплено на законодавчому рівні. У Житловому кодексі України необхідно передбачити норму, в якій би закріплювалися загальні критерії віднесення житла до благоустроєного. Але, на жаль, проект Житлового кодексу України не передбачив такої норми.

Крім того, житлове приміщення має відповідати встановленим нормам. Відповідно до ст.47 ЖК УРСР, норма жилої площі встановлюється в розмірі 13,65 кв. м на одну особу. При цьому у даному випадку мова йде про розмір житлової площі без урахування площі нежитлових приміщень (кухонь, коридорів, комор і т.п.).

Наявність описаних умов, однак, не означає автоматичного поширення на відповідні об'єкти режиму житлових приміщень. Для цього вони повинні бути визнані такими державою шляхом включення їх до реєстру житлового фонду. Таку ознаку виділяли В.В. Вітянський [18, с.205], В.П. Камішанський [5, с.248] та Є.О. Мічурін [16, с.16].

Водночас, дослідження наявних ознак дає привід зробити висновок, що житлове приміщення повинно відповідати таким критеріям: є індивідуально визначеним, ізольованим, благоустроєним, вважатися нерухомим об'єктом, бути призначеним і придатним для постійного проживання та включеним до реєстру житлового фонду.

Проаналізувавши ознаки житлового приміщення, серед них можна виділити обов'язкові та додаткові ознаки квартири та на їх підставі надати визначення квартири.

До обов'язкових ознак необхідно віднести: нерухомість, ізольованість, індивідуальну визначеність, придатність і призначеність для постійного проживання, існування окремого виходу до приміщень загального користування чи на вулицю, чи включення до державного реєстру. До додаткових – благоустроєність, відповідність нормам жилої площі.

Отже, квартира – це нерухоме, ізольоване, індивідуально визначене житлове приміщення, що призначене та придатне для прожи-

вання, має окремий вихід до приміщень загального користування або на вулицю та зареєстроване як об'єкт права власності.

ЛІТЕРАТУРА

1. Галянтич М. К. Житлове право України : навч. посіб. / Галянтич М. К. – К. : Юрінком Інтер, 2007. – 528 с.
2. Литовкин В. Н. Право собственности и другие вещные права на жилище // Гражданское право России. Общая часть : курс лекций / Литовкин В. Н. ; отв. ред. О. Н. Садикова. – М. : Юрист, 2001. – 531 с.
3. Толковый словарь Даля [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://slovari.yandex.ru>.
4. Проект Житлового кодексу України : від 04.09.2009 р., реєстр. № 2307-д [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=32171.
5. Камышанский В. П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений / Камышанский В. П. – Элиста : АПП «Джангар», 1999. – 248 с.
6. Скловский К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы / Скловский К. И. – М. : Статут, 2004. – 134 с.
7. Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/400/97-%D0%B2%D1%80>.
8. Гришаев С. П. Правовой режим недвижимого имущества / Гришаев С. П. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.pravo.vuzlib.org/book_z1949_32.html.
9. Щенникова Л. В. Вещные права в гражданском праве России / Щенникова Л. В. – М. : БЕК, 1996. – 186 с.
10. Дроздов И. А. Понятие жилого помещения / Дроздов И. А. // Закон. – 2006. – № 8. – С. 23–24.
11. Кузьмина И. Д. Понятие жилого помещения / Кузьмина И. Д. // Российская юстиция. – 2001. – № 9 – С. 12–15.
12. Халдеев А. В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ /

Халдеев А. В. // Журнал российского права. – 2006. – № 8. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rudocs.exdat.com/docs/index-95733.html>.

13. Макеев П. В. О признаках жилого помещения: предназначенности и пригодности для постоянного проживания граждан / Макеев П. В. // Жилищное право. – 2010. – № 11. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant-so.ru/news/show/type/company_news/year/2011/month/03/alias/o_priznakah_zhilogo_pomescheniya.

14. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005 : від 18.05.2005 р., № 80 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=n0007509-05>.

15. Лапач В. А. Изменение назначения помещения: некоторые правовые вопросы / Лапач В. А. // Закон. – 2006. – № 8. – С. 18–24.

16. Мічурін Є. О. Житлове право України : науково-практичний посібник / Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соболев О. В. – Х. : Еспада, 2004. – 318 с.

17. Малахова А. А. Право собственности граждан на жилые помещения: содержание, осуществление и основания приобретения: дисс. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03 / Малахова Анна Александровна ; Академия права и управления. – Рязань, 2008. – 223 с.

18. Брагинский М. И. Договорное право: договоры о передаче имущества / Брагинский М. И., Витрянский В. В. – М. : Статут, 2000. – 800 с.

Блошко В. В. Поняття та ознаки квартири у багатоквартирному будинку / В. В. Блошко // Форум права. – 2013. – № 1. – С. 72–78 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://archive.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2013-1/13bvvubb.pdf>

Виділено ознаки квартири у багатоквартирному будинку: нерухомість, ізольованість, індивідуальна визначеність, придатність і призначеність для постійного проживання, існування окремого виходу до приміщень загального користування чи на вулицю, включення до державного реєстру, а також благоустроєність і відповідність нормам жилої площі.

Блошко В.В. Понятие и признаки квартиры в многоквартирном доме

Выделены признаки квартиры в многоквартирном доме: недвижимость, изолированность, индивидуально-определенность, пригодность и предназначенность для постоянного проживания, наличие отдельного выхода в помещения общего пользования или на улицу, включение в государственный реестр, а также благоустроенность и соответствие нормам жилой площади.

Bloshko V.V. Concept and Features of the Apartment in an Apartment House

Marked signs of an apartment in the house: real estate, isolated, defined, and designed suitable for permanent residence, having a separate access to the common areas or on the street, is included in the state register, as well as landscaped and meets the standards of living area.