

ЕКОНОМІКА, ПІДПРИЄМНИЦТВО, ЦИВІЛЬНЕ, ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО

УДК 347.254

О. Є. АВРАМОВА,

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права та процесу
факультету № 6 (права та масових комунікацій)
Харківського національного університету внутрішніх справ

ДО ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ОБ'ЄКТА ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИН

Зроблено крок у розв'язанні питання щодо визначення об'єкта житлових правовідносин. Запропоновано вважати об'єктом житлових правовідносин проживання у житлі. Установлено, що проживання як об'єкт житлових правовідносин – це стабільне використання житла для постійного безпечного знаходження в ньому, користування житлово-комунальними послугами, ведення господарства.

Ключові слова: об'єкт прав, об'єкт правовідносин, об'єкт суб'єктивних прав, житлові правовідносини, проживання в житлі, користування житлом, право на проживання.

Avramova, O.Y. (2016), "To the problem of determining the object of residential legal relations" ["Do problemu vyznachennia obiekta zhytlovykh pravovidnosyn"], *Pravo i Bezpeka*, No. 2, pp. 103–108.

Постановка проблеми. Визначення об'єкта житлових правовідносин має теоретичне та практичне значення, оскільки ця правова дефініція може самостійно впливати на зміст і статистику правовідносин, а тому є стрижнем системи житлових правовідносин. Крім того, постійні наукові дослідження теорії права пропонують оновлені погляди щодо об'єкта правовідносин. Зокрема, доводиться, що об'єкт є необхідним для характеристики правовідносин (у категоріальному значенні), але не входить до його складу (в онтологічному сенсі). Об'єкт правовідносин у категоріальному значенні має два аспекти – юридичний та фактичний [1, с. 127]. Пропонується і такий погляд, що об'єкт правовідносин – це те, що може бути предметом цивільного обороту та що визнано таким законодавцем. При цьому вказується, що об'єкт правовідносин – категорія приватного права, котра може розглядатися як критерій для розмежування приватного та публічного прав [2, с. 8]. Проблемність цього питання посилюється і тим, що житлове право як наука потребує власного розуміння цієї категорії.

Стан дослідження. Наукові пошуки щодо об'єкта житлових правовідносин проводились М. К. Галантичем, В. М. Літовкіним, Л. Г. Лічманом, І. Б. Мартковичем, В. П. Масловим, Є. О. Мічуріним, П. І. Седугіним, Ю. К. Толстим та іншими науковцями. Праці цих науковців доводять, що об'єктом житлових правовідносин є матеріальний об'єкт – житло. Це

доктринальне положення важко ставити під сумнів. Можливо лише припустити, що трансформація розуміння житлового права могла спричинити зміни у розумінні об'єкта житлових правовідносин.

Метою статті є визначення об'єкта житлових правовідносин. Для доведення існування класичної моделі об'єкта житлових правовідносин (житла) або формування оновленої моделі цієї категорії необхідно провести означене дослідження.

Виклад основного матеріалу. Визначення об'єкта житлових правовідносин можливе шляхом установлення розуміння об'єкта правовідносин та виявлення особливостей житлових правовідносин, що у своєму синтезі надасть можливість розв'язати поставлену мету статті. Сучасні концепції характеризують та класифікують об'єкт правовідносин за різними підставами:

- за кількістю предметів (явищ), які можуть стати об'єктом правовідносин: а) моністичні, б) плюралістичні;
- за характером об'єкта: а) об'єкт – річ, б) об'єкт – дія, в) об'єкт – результат, г) об'єкт – благо, ґ) змішаний об'єкт;
- за наявністю ієрархії об'єктів у правовідносинах: а) однорівневі, б) багаторівневі;
- за ступенем складності: а) прості, б) складні;
- залежно від ролі об'єкта у правовідносинах: а) об'єктні: об'єкт є завжди і в усіх відносинах, б) безоб'єктні (умовні: об'єкта немає

лише в деяких правовідносинах; безумовні: у всіх правовідносинах об'єкта не існує) [1, с. 143].

Аналізуючи вказані підходи до визначення правової природи об'єкта правовідносин, варто звернути увагу й на те, що в цивільному праві визначалась дискусія з приводу співвідношення категорій «об'єкт прав» та «об'єкт правовідносин». Одні науковці вказують, що це тотожні поняття [3, с. 179, 4, с. 114], інші доводять, що це різні дефініції [5, с. 10]. Для визначення спеціального об'єкта правовідносин, зокрема житлового права, необхідно визначитися стосовно вищевказаних теоретичних дискусій, котрі відбулися навколо складної категорії – об'єкта, оскільки наукова платформа розбудови будь-якої теоретичної дефініції залежить саме від вибору авторської позиції. Тому надамо власне розуміння щодо об'єкта прав, об'єкта правовідносин, об'єкта суб'єктивних прав.

Об'єкт прав – це одна з передумов зародження правовідносин, зокрема цивільних або житлових. Це благо (що необхідне людині в житті), яке з точки зору юриспруденції знаходиться у пасивному стані. Об'єкт прав не породжує правовідносини, а лише дає можливість їм розвиватися, що свідчить про те, що ця дефініція знаходиться поза правовідношенням. Стосовно об'єкта прав не виникають суб'єктивні права та юридичні обов'язки. До того ж об'єкт прав має власний правовий режим, який може змінюватися залежно від зміни статусу об'єкта, зокрема впливу інтересів суб'єкта. Також слід зазначити, що об'єкт прав має індивідуальну відособленість та визначається в об'єктивному праві як самостійна правова категорія. Система об'єктів прав у законодавстві встановлюється у загальних нормах (ст. 177 ЦК України), які визначають лише можливість установаження правовідносин, без урахування їх динамічної стадії. Отже, об'єкт прав – це незалежна правова дефініція, котра існує поза правовідношенням.

Виникнення правовідношення є початковою стадією в механізмі динаміки правовідношення, що розвивається за лінійним або нелінійним алгоритмом. При цьому об'єкт прав є включеним елементом у динамічну систему правовідношення. Це включення перетворює пасивну категорію «об'єкт прав» у динамічну – «об'єкт правовідношення». Таким чином, об'єкт правовідносин – це благо, яке знаходиться в активному стані у зв'язку з включенням його до складу правовідношення. Стосовно нього розвиваються суб'єктивні права та юридичні обов'язки, викликані формуванням певного правовідношення. Це – категорія

суб'єктивного права. Об'єкт правовідносин володіє правовим режимом, елементом якого є панування суб'єкта над об'єктом; ця категорія не існує поза правовідношенням, має залежну від правовідношення характеристику, виникає на стадії формування правовідношення.

Наступною дефініцією в механізмі реалізації правовідношення, так би мовити, ідеально завершеною категорією, відносно формування конкретних прав та обов'язків є об'єкт суб'єктивних прав – індивідуально-конкретне благо, спрямоване на задоволення конкретної потреби людини. Має чітку прив'язку до інтересу суб'єкта, при цьому зміст суб'єктивних прав має вторинну природу від характеристик об'єкта. Ця категорія може розглядатися (та не існувати) як у структурі правовідношення, так і поза ним, але з урахуванням спрямованості, характеристики правовідношення, оскільки ця дефініція виникає на стадії реалізації правовідношення.

Окремо варто звернути увагу на дефініцію «благо», яка використовується для характеристики об'єкта, оскільки в юридичній науці цей термін має різне тлумачення – це інтерес, результат дії, дія, річ, нематеріальні субстанції тощо. Незважаючи на простоту цієї категорії, вона є найбільш складною в дискусіях, що формуються навколо визначення об'єкта правовідношення.

Благо – це достатки; вигоди; дари, все те, що потребує людина в житті [6, с. 54]. Воно має прояв у особистих немайнових благах; речах, послугах, інформації; результатах інтелектуальної діяльності людини. Вказані блага за своєю правовою природою є різними. Наприклад, річ має стабільну об'єктивну форму; послуга не може бути збереженою (за винятком послуг – робіт із виготовлення речі), оскільки для неї характерна наявність фізичної нематеріальності у вигляді позитивного ефекту для людини, наприклад, послуга перевезення має позитивний ефект у вигляді переміщення кого або / та чого-небудь. Отже, позитивний ефект буде виступати благом у відповідних правовідношеннях. На підставі цього можна визначити, що в широкому розумінні об'єкт правовідносин є благом, яке має позитивний ефект для конкретної особи. При цьому позитивність визначається саме конкретизованим суб'єктом, котрий спрямовує свою діяльність на отримання ефекту. Таким чином, благо (де-юре) – це юридична субстанція, що має позитивний ефект для суб'єкта, яка має прояв у категорії «об'єкт».

Опираючись на вищевикладене, логічно перейдемо до розгляду об'єкта житлових

правовідносин, тобто об'єкта в механізмі динамічної системи житлового правовідношення.

Житлові правовідносини охоплюють такі групи відносин: речово-правові (особистий сервітут на користування житлом); зобов'язально-правові (договори щодо користування житлом, зокрема договір найму, договір про надання житлово-комунальних послуг тощо); організаційні (управління житлом, житловим фондом; облік громадян щодо надання соціального житла; виселення); інформаційні (отримання інформації про стан житла, зокрема з державних реєстрів). Виникає питання: який об'єкт буде охоплювати ці правовідносини? Одразу можна відповісти: житло. Однак зупинимось і поставимо наступне питання: яка мета житлових правовідносин? Житлові правовідносини спрямовані на задоволення житлової потреби людини. Це відрізняє їх від класичних відносин власності, що спрямовані на задоволення потреби у вигляді панування особи над річчю. Тому позитивний ефект житлових правовідносин має прояв у проживанні особи в житлі. До того ж немає значення, яким є це житло (будинок, квартира, кімната), оскільки первинною виступає потреба у проживанні. Проживання у житлі – це захист людини від небезпеки, а отже, є одним з елементів у механізмі забезпечення життя людини. Позитивний ефект від житла у житлових правовідносинах має прояв у його використанні для проживання в ньому. Якщо погодитися з тим, що житло є об'єктом житлових правовідносин, то постає питання: а в чому різниця між відносинами власності на житло та житловими правовідносинами? Відповідь може бути одна – ні в чому. Таке ототожнення призвело до того, що на сьогодні в національному праві відсутнє доктринальне розуміння категорії «проживання», яке має бути стабільним та безпечним. Ці характеристики впливають з того, що саме проживання забезпечує життя людини, а тому повинно бути безпечним для життя людини та стабільним для отримання позитивного ефекту при задоволенні житлової потреби. Можна чітко простежити взаємозв'язок між життям людини та житлом. Зважаючи на кліматичні умови нашої країни, виникає питання: чи може вижити людина без проживання у житлі? Можливо, але... Ось із цього «але» починається житлове право нашої країни. Підкреслимо, саме нашої держави, оскільки кліматичні умови проживання в Італії, Греції, Іспанії, Великобританії значно відрізняються від кліматичних умов української землі, а ці умови формують політику та врегулювання надання житлово-

комунальних послуг, стандартів безпечних умов проживання у житлі¹, що взагалі відбивається на можливості людини реалізовувати своє право на життя. Це – певне виключення на шляху інтеграції українського законодавства до європейського.

Внаслідок спрямованості національної правової системи на забезпечення прав людини, зокрема права на життя, окремо сформувалась самостійна галузь законодавства – житлове право. На сьогодні воно має мету не врегулювати відносини щодо забезпечення людини житлом (як це було за планової соціалістичної економіки), а надати правову регламентацію відносинам щодо особливого права – безпечного проживання у житлі. Право на безпечне проживання є одним з видів прав, що може бути встановлено основним законом держави. Наприклад, у Конституції Азербайджанської Республіки передбачено право на безпечне проживання (ст. 31 Конституції) [7].

На підставі вищевикладеного логічно припустити, що об'єктом житлових правовідносин є благо, яке має позитивний ефект у вигляді проживання у безпечному для людини приміщенні². Тобто благом є проживання у безпечному приміщенні. Для підтвердження цього звернемось до судової практики. Пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у п. 24 постанови від 01.03.2013 № 3 «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ» визначив, що в порядку цивільного судочинства розглядаються спори щодо права особи на житло (приватизація житла, взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або зняття з такого обліку, надання житла, користування житловим приміщенням у будинку державного чи приватного жилого фонду, житлово-будівельних кооперативів, у гуртожитках, зняття з реєстраційного обліку місця проживання за

¹ Звернемо увагу, що безпечні стандарти у житлі можуть відрізнятися і в регіонах держави. Наприклад, житлові стандарти для Сімферополя та Львова будуть різними, оскільки вітер з моря, що руйнує будівельний матеріал будинків, є в Сімферополі та не існує у Львові. Залежно від цього мають формуватися вимоги, зокрема, щодо будівельного матеріалу, котрий є базисом безпеки будинку, а отже, безпечного проживання.

² У цьому контексті застосовано термін «приміщення» – просторова частина будівлі. Якщо приміщення визначається як безпечне для проживання, то для нього варто застосовувати термін «житлове приміщення».

наявності спору, виселення, а також спори щодо забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків тощо) [4]. У вказаній постанові частково визначено види прав, у яких конкретизується конституційне право на житло. Застосуємо їх для виявлення об'єкта правовідносин. Так, приватизація житла: мета – отримання панування над житлом; об'єкт – житло, а отже, це – відносини власності. Взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або зняття з такого обліку: мета – отримати/припинити проживання у житловому приміщенні; об'єкт проживання, тобто це – житлові правовідносини.

Варто звернути увагу, що в науці постійно відбувається дискусія щодо категорії об'єкта житлових правовідносин. Наприклад, О. В. Батова вказує, що об'єктом житлових прав є надання можливості проживання у житловому приміщенні, в той час як саме житлове приміщення є лише предметом житлово-правових договорів [8, с. 12]. Із критикою цієї позиції виступив Є. М. Киминчижи, який стверджує, що ніякого права на проживання, відмінного від права користування житловим приміщенням, у дійсності не існує. Саме проживання передбачає використання житла як особливого блага з метою проживання в ньому. Термінологічна заміна не привносить нічого нового. З цієї ж причини не можна погодитися з позицією щодо відмінності суб'єктивного права проживання від речових прав володіння та користування житловим приміщенням [9, с. 38]. Безумовно, науковий погляд Є. М. Киминчижи відповідає традиційному розумінню проживання з точки зору речового права. І можна було б з ним одразу погодитися, але проведемо аналіз цього підходу.

Проживання в житлі може розглядатися в аспекті речового та зобов'язального права. Якщо розглядати проживання в житлі з позицій речового права, то проживання не може повністю ототожнюватися з правом користування. Право користування є елементом правомочності власника житла щодо отримання позитивного ефекту (доходу, результату) від житла, зокрема шляхом: передання в оренду; використання житла для професійної діяльності за умови непорушення прав третіх осіб; власного проживання або непроживання тощо. Проживання в житлі пов'язане з використанням житла для постійного знаходження в ньому, користуванням житлово-комунальними послугами, веденням господарства. Тобто проживання з точки зору речового права є лише елементом у правомочності користування житлом.

Звернемось до розуміння проживання як зобов'язально-правової категорії. Для цього застосуємо модель *locatio-conductio rei*. Римські юристи визначали, що до зобов'язків наймодавець відносилась не тільки однократна передача речі для користування, але й забезпечення протягом усього строку користування житлом спокійного користування. Для цього наймодавець мав проводити необхідний ремонт відданої в найм речі, щоб підтримувати її протягом усього строку договору в придатному для користування стані, усувати перешкоди, які може зустріти з чийогось боку наймач, та інше. Звернемо увагу на першу особливість користування речі з точки зору зобов'язальної природи і користування повинно бути спокійним, тобто безпечним, не порушуватися як наймодавцем, так і третіми особами. В сучасному житловому праві це – елементи безпечного та стабільного проживання у житлі.

Крім того, за *locatio-conductio rei* встановлювалась і особливість припинення найму житла. Наприклад, «*diaetae, quam teconductam habere dicis, si pensionem domino insulae solvis, invitum te expelli non oportet, nisi propriis usibus dominus esse necessariam earn probaverit aut corrigere domum maluerit aut tu male in re locata versatus es* (C. 4.65. 3). – Якщо ти знімаєш квартиру та платиш домовласникові плату, то тебе не можна виселити без твого бажання, крім тих випадків, коли домовласник доведе, що квартира йому необхідна для власних потреб, або якщо він бажає ремонтувати будинок, або якщо наймач погано поведився з найнятим приміщенням» [10, с. 518]. Ця конституція була спрямована на захист інтересів як наймодавця, так і наймача. І знов зустрічаємось з юридичною концепцією стабільного та безпечного проживання у житлі.

Якщо об'єднати розуміння проживання за речово-правовою та зобов'язально-правовою характеристикою, то виходить, що проживання у житлі – це стабільне використання житла для постійного безпечного знаходження в ньому, користування житлово-комунальними послугами, ведення господарства. Таке розуміння права проживання виокремлює його від речових та зобов'язальних відносин, оскільки є їх поєднанням. У цьому є і відмінність права проживання (право на безпечне, стабільне знаходження у житлі) від права користування. Окремо зауважимо, що право проживання забезпечується та здійснюється як наймачем, так і наймодавцем. Право на проживання надає право вимоги щодо забезпечення стабільного, безпечного проживання, право на позитивні дії

у вигляді знаходження, ведення господарства у житлі, право на захист свого законного знаходження у житлі.

Висновок. На підставі проведеного дослідження можна припустити, що об'єктом жит-

лових правовідносин є проживання в житлі. Безумовно, це лише один із поглядів на проблематику щодо встановлення об'єкта житлових правовідносин. І ця тематика є перспективною для подальших наукових досліджень.

Список використаних джерел

1. Ермолаева Е. В. Объект правоотношения: историко-теоретическое исследование : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / Ермолаева Елена Вячеславовна. – Ульяновск, 2004. – 157 с.
2. Царев Д. Н. Эволюция категории «объект правоотношений» в отечественной юриспруденции : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / Царев Дмитрий Николаевич. – М., 2004. – 28 с.
3. Ромовська З. В. Українське цивільне право. Загальна частина. Академічний курс : підручник / З. В. Ромовська. – Київ : Атіка, 2005. – 560 с.
4. Цивільне право. Ч. 1 / наук. ред. О. В. Дзера. – Київ : ЮрінкомІнтер, 1999. – 834 с.
5. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав в законодательстве России : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Лапач Владимир Александрович. – Ростов н/Д, 2002. – 537 с.
6. Великий тлумачний словник української мови / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. – Київ ; Ірпінь : Перун, 2002. – 1440 с.
7. Конституция Азербайджанской Республики : от 12 нояб. 1995 г. : с изм. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ru.president.az/azerbaijan/constitution>.
8. Батова О. В. Понятие и особенности жилищно-правовых договоров / О. В. Батова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 11. – С. 11–13.
9. Киминчижи Е. Н. Жилищный договор как самостоятельная категория права / Е. Н. Киминчижи // Семейное и жилищное право. – 2009. – № 6. – С. 37–39.
10. Римское частное право : учеб. для бакалавров и магистров / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Петерского. – М. : Юрайт, 2015. – 607 с.

Надійшла до редколегії 25.05.2016

АВРАМОВА О. Е. К ПРОБЛЕМЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТА ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Сделан шаг в решении вопроса относительно определения объекта жилищных правоотношений. Предложено считать объектом жилищных правоотношений проживание в жилье. Установлено, что проживание как объект жилищных правоотношений – это стабильное использование жилья для постоянного безопасного нахождения в нём, пользование жилищно-коммунальными услугами, ведение хозяйства.

Ключевые слова: объект права, объект правоотношений, объект субъективных прав, жилищные правоотношения, проживание в жилье, пользование жильём, право на проживание.

AVRAMOVA O. Y. TO THE PROBLEM OF DETERMINING THE OBJECT OF RESIDENTIAL LEGAL RELATIONS

The definition of the object of residential legal relations has theoretical and practical significance, since this legal definition may independently influence on the content and static of legal relations, and so are the backbone of the system of residential legal relations.

The article's objective is to determine the object of residential legal relations to prove the existence of the classical model of the object of residential legal relations (housing) or the formation of the updated model of this category.

Based on the conducted research it has been found out that in a broad sense the object of legal relations is a benefit (legal substance), which has a positive effect. Residential legal relations are aimed at meeting of housing needs of a man. This distinguishes them from classical property relations that are directed on meeting the needs in the form of domination of individuals over the thing. It is emphasized that accommodation in a house – is the protection of an individual against the risk and, therefore, is one of the elements in the mechanism to ensure a human's life.

Differentiation of the categories «usage of residence» and «occupation of dwelling» has been accomplished. It is indicated that the right to use is an element of legal power of housing in gaining a positive effect (income, result) from the housing. Living in housing involves the use of a dwelling for a permanent location there, the use of housing and communal services, housekeeping. That is accommodation in terms of material law is only the element in eligibility for using the housing.

The author has researched the understanding of residence according to property and legal, binding and legal characteristics. This made it possible to establish that living in a house – is a stable use of housing for permanent safe location there, use of housing and communal services, housekeeping. The

right of residence entitles the right of requirement for a stable, secure residence, the right to positive actions in the form of location, housekeeping, the right to protection of the lawful location in the house.

Keywords: *object of the rights, object of legal relations, object of subjective rights, residential legal relations, living in a house, use of housing, right on accommodation.*
