

УДК 347.254

О. Є. Аврамова,

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри цивільного права та процесу факультету № 6

Харківського національного університету внутрішніх справ;

ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1941-9894>

Види житла

Запропоновано класифікацію житла за такими критеріями: 1) за призначенням (постійне, тимчасове проживання); 2) за планово-технічною конструкцією; 3) за рівнем комфорту та соціальної спрямованості; 4) за видами житлових фондів. Визначено також види житла згідно з відповідною класифікацією житлового фонду.

Ключові слова: житло, види житла, житлове законодавство, проживання, постійне житло, тимчасове житло, соціальне житло.

Постановка проблеми. Сучасне житлове законодавство не має єдиного акта щодо регулювання житлових відносин. Такий стан речей негативно відбивається не лише на юридичній техніці побудови правового регулювання житлових відносин, а і на термінологічному апараті житлового законодавства. Серед понятійних проблем опинилось навіть елементарне питання – види житла. Така ситуація виникла внаслідок того, що у 2014 р. були внесені зміни у ст. 6 Житлового кодексу УРСР згідно з якими жилі будинки та жилі приміщення призначаються для постійного або тимчасового проживання громадян, а також для використання в установленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків [1]. Зміни цієї статті полягають у тому, що за першою її редакцією жилі будинки та жилі приміщення призначались виключно для постійного проживання, а з 2014 р. до постійного житла було прирівняне тимчасове житло. Таку новачку запроваджено без урахування того, що житло як понятійна категорія може розглядатися в різних аспектах – з поглядів конституційного (публічного права), цивільного та житлового законодавства. В останньому це спеціальна категорія, яка враховує властивості житла, що забезпечує достатнє/безпечне проживання у ньому людини. Таким чином, через сучасну редакцію статті 6 Житлового кодексу УРСР (далі – ЖК УРСР) виникає необхідність установити саме види житла з урахуванням його призначення.

Аналіз останніх досліджень. В останніх дисертаційних дослідженнях запропоновано такі підходи до визначення класифікації житла, його видів. А. Ю. Зайцев у дисертації «Право власності на житло» (2017 р.) стверджує, що житлом може визнаватися тільки відокремлене житлове приміщення, розташоване в житловій будівлі

та пристосоване для постійного проживання фізичних осіб, благоустроєне відповідно до умов цього населеного пункту, що відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам; цей автор доводить, що житло як об'єкт права власності юридичних осіб необхідно використовувати лише за його цільовим призначенням [2, с. 6, 7]. Проблемність цих тверджень полягає у тому, що їх автор пропонує вперше (що викликає науковий сумнів), а види житла у роботі не встановлено. У дисертації М. В. Бернацького «Житло як об'єкт права власності» (2016 р.) пропонується така класифікація видів житла: за видами житлових фондів (ЖК УРСР) та за відмінностями конкретних об'єктів (Цивільний кодекс України, в якому визначено житловий будинок, квартиру та кімнату). Установлено, що кімната як об'єкт права власності не може бути віднесена до житла, оскільки не містить усіх елементів, необхідних для постійного проживання в ній людей та можливості задовольнити потреби, які виникають під час проживання [3, с. 8]. У вказаному підході не враховуються позиції ст. 6 ЖК УРСР щодо видів житла та різні правові режими житла у цивільному й житловому праві. Отже, аналіз останніх досліджень у житловому праві щодо житла підкреслює актуальність визначення саме видів жиала.

Мета статті – розробити класифікацію видів житла.

Виклад основного матеріалу. Виходячи зі ст. 6 ЖК УРСР житло залежно від мети поділяється на постійне та для тимчасового проживання. У ст. 4 ЖК УРСР виділено такі види житла, що складають житловий фонд України: жилі будинки, частини жилих будинків, квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях [4]. У Цивільному кодексі України виокремлено такі види житла: житловий будинок, квартира, інше жиле приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них (ст. 379 ЦК України) [5]. Варто звернути увагу, що кодекси щодо видів житла відштовхуються від двох різних класифікацій, за якими види житла розрізняються залежно від: 1) призначення (постійне, тимчасове проживання); 2) планово-технічної конструкції. При цьому ЖК УРСР краще деталізує види житла, зокрема визначає частини жилих будинків. Окремо також виділено садибні (одноквартирні) жилі будинки. Виокремлення у ЖК УРСР такого виду житла, як частина житлового будинку, лише деталізує види фактичного житла, що може перебувати у володінні особи. Ватро звернути увагу, що детально будівлі житлового фонду класифікуються у ст. 14.1.129.1 Податкового кодексу України. Так, там віднесено до житлового фонду такі види: житловий будинок, прибудову до житлового будинку – частину будинку, розташовану поза контуром його капітальних зовнішніх стін, і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну; квартиру, котедж, кімнату в багатосімейних (комунальних) квартирах [6].

У згаданих нормативних актах постійно виокремлюється такий вид житла, як жиле приміщення. При цьому його визначення або його типи не встановлюються. Поняття одного з типів жилого приміщення закріплено у п. 6 ч. 1 ст. 1¹ закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків». Згідно з ним жилі приміщення у гуртожитку – це приміщення у гуртожитку (жилі кімнати, жилі блоки чи жилі секції), призначені та придатні відповідно до вимог законодавства до житла, призначеного для постійного проживання у ньому [7]. Це визначення надає можливість виокремити типи жилих приміщень: жилі кімнати, жилі блоки та жилі секції. Крім того, Законом встановлено, що житловий комплекс гуртожитку – це гуртожиток як цілісний об'єкт нерухомого майна, тобто будівля гуртожитку та/або його частини, його мережі, відведена під ним земельна ділянка, його прибудинкова територія та розташовані на ній будівлі й споруди, необхідні для утримання та обслуговування гуртожитку за прямим цільовим призначенням – для проживання мешканців (п. 7 ч. 1 ст. 11 Закону) [7]. Із цього випливає, що можна виокремлювати прості та складні об'єкти житла. До простих об'єктів житла варто віднести такі: квартиру, жилу кімнату, житловий будинок. Складні об'єкти житла – це багатоквартирні будинки та гуртожитки. Останні об'єкти можуть входити до більш складної конструкції – житлового комплексу, що охоплює всі об'єкти, потрібні для забезпечення функціонального призначення головного об'єкта.

Законом України «Про житлово-комунальні послуги» виокремлюються такі види житла: приміщення, будинок, житловий комплекс (ч. 6 п. 1 ст. 1 Закону) [8]. Цей підхід до поділу житла має планово-технічну спрямованість. У деталізованому вигляді така «технічна» класифікація житла міститься у Державних будівельних нормах України «Житлові будинки. Основні положення» (ДБН В.2.2-15-2005). Там визначено, що житло за рівнем комфорту та соціальною спрямованістю поділяється на дві категорії: житло I категорії (комерційне) та житло II категорії (соціальне). Видами комерційного житла є квартира та одноквартирний житловий будинок (чи котедж); види соціального житла – квартири та житлові кімнати гуртожитків. Житлові будинки поділяються на одно- та багатоквартирні. Виокремлено також спеціалізоване житло – квартири та житлові будинки, призначені для проживання осіб похилого віку або інвалідів, службове житло (для робітників і службовців) та гуртожитки для молоді [9].

Варто також звернути увагу на ще одну класифікацію житла з урахуванням рівня комфорту та соціальної спрямованості.

Види соціального житла встановлені законом України «Про житловий фонд соціального призначення». Згідно з п. 1 ст. 3 цього закону до житла з житлового фонду соціального призначення належать: 1) квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, які надаються громадянам у порядку черги

на одержання соціального житла; 2) жилі приміщення у соціальних гуртожитках, які надаються громадянам на час їх перебування на соціальному квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання [10]. Звернемо увагу, що в цьому нормативному акті виокремлюються ті ж само види житла, що і в ЖК УРСР: квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, жилі приміщення, за винятком житлового будинку або частини житлового будинку. Крім того, відповідно до Закону соціальне житло може поділятися на тимчасове (спеціалізований будинок для бідних і безпритульних, тимчасовий притулок для дорослих) та постійне (соціальний гуртожиток, спеціалізований будинок для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та інвалідів).

Характеристика тимчасового соціального житла надається їй у Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 № 422 [11]. Зокрема, житлові приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються громадянам на підставі договору найму в розмірі не менш як 6 м² на одну особу для тимчасового проживання на строк до одного року з можливістю продовження цього строку в разі неспроможності отримати альтернативне місце проживання.

Аналізуючи згадані нормативні акти, можна встановити, що єдиної класифікації житла не існує, її розпорошено по різних нормативних актах, тому варто створити класифікацію житла та встановити види житла. Класифікувати житло можна за такими критеріями: 1) за призначенням (постійне, тимчасове проживання); 2) за планово-технічною конструкцією; 3) за рівнем комфорту та соціальної спрямованості; 4) за видами житлових фондів. Розглянемо види житла за запропонованою класифікацією.

За призначенням житло поділяється на постійне та тимчасове. Постійне житло – це житло, придатне та призначене для постійного проживання особи. Тимчасове житло – це житло, яке призначене для проживання особи на строк до 1 року та має мінімальні умови придатності, які забезпечують безпечне проживання особи. Тимчасове проживання особи варто відрізнити від перебування особи у приміщенні. Розмежування місця проживання та місця перебування міститься у законі «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні», де встановлено розмежування місця проживання та місця перебування за строком проживання (ст. 3 Закону). Якщо особа проживає в певному місці строком менше 6 місяців на рік, то це – місце перебування [12]. Місцем перебування особи може бути готель, мотель, хостел або інше приміщення, що відповідає вимогам щодо короткочасного перебування особи. Такі приміщення не належать до видів житла, призначеного саме для проживання особи, але на такі приміщення поширюються правила недоторканності житла.

За планово-технічною конструкцією житло поділяється на житлові будинки, частини житлових будинків, квартири та жилі приміщення. Ці об'єкти можна поділити на відповідні типи. Житловий будинок може мати такі типи: одноквартирний житловий будинок, котедж, дачний будинок. Типами частини житлового будинку є таунхаус, самостійна частка житлового будинку, прибудова до житлового будинку. Квартири поділяються на звичайні та спеціальні (для проживання осіб похилого віку, інвалідів). Типами жилих приміщень є жилі кімнати у гуртожитках, жилі блоки, жилі секції в гуртожитках і кімнати в багатосімейних (комунальних) квартирах.

За рівнем комфорту та соціальною спрямованістю видами житла є комерційне та соціальне житло. Комерційне житло – це житло з високим рівнем комфортності, обумовленим розміром житлової площі, проектуванням житла, місцем його розташування та рівнем інфраструктури. Соціальне житло – це житло, що відповідає архітектурно-планувальним і технічним нормам і санітарно-гігієнічним вимогам, установленим у державних будівельних нормах щодо такого житла, та придатне для проживання. Різниця між цими видами житла полягає і в їх правовому режимі, зокрема соціальне житло не можна приватизувати та здійснювати з ним будь-які правочини, серед іншого здавати в оренду, піднайом, дарувати та ін.

За видами житлових фондів (за метою користування) варто виокремити такі види житла: житло з фонду соціального призначення (постійне та тимчасове житло, притулки, гуртожитки), житло із спеціалізованого житлового фонду (службове житло, гуртожитки для студентів), житло з індивідуального житлового фонду (житло, призначене для індивідуального проживання особи та її сім'ї), житло з комерційного житлового фонду (житло, призначене для отримання прибутку та передання іншим особам для платного проживання у ньому). Залежно від форми власності житловий фонд поділяється на приватний, державний і комунальний (житловий фонд органів місцевого самоврядування / власність територіальних громад). Відповідно до цього видами житла є житло з приватного, державного та комунального фондів.

Підсумовуючи викладене, варто запропонувати такі **висновки**. Жоден нормативний акт сьогодні не містить чіткої класифікації видів житла, зокрема не встановлено повну класифікацію житла за можливими видами житла. Такий стан обумовлено тим, що українське житлове законодавство не отримало повноцінного реформування. Відсутність єдиного підходу до виокремлення видів житла унеможливує на законодавчому рівні встановлювати правовий режим конкретного виду житла, що, у свою чергу, відбивається на вимогах придатності та призначення житла. Безумовно, позицій щодо поділу житла може бути декілька, тому ця тематика потребує окремого наукового обговорення.

Список бібліографічних посилань: 1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переведення садових і дачних будинків у жилі будинки та реєстрації в них місця проживання : закон України від 02.09.2014 № 1673-VII // База даних (БД) «Законодавство України» / Верховна Рада (ВР) України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1673-18> (дата звернення 20.11.2017). 2. Зайцев А. Ю. Право власності на житло : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2017. 20 с. 3. Бернацький М. В. Житло як об'єкт права власності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2016. 20 с. 4. Житловий кодекс Української РСР : закон УРСР від 30.06.1983 № 5464-X // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> (дата звернення 21.11.2017). 5. Цивільний кодекс України : закон України від 16.01.2003 № 435-IV // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 21.11.2017). 6. Податковий кодекс України закон України від 02.10.2010 № 2755-VI // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 21.11.2017). 7. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків : закон України від 04.09.2008 № 500-VI // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/500-17> (дата звернення 25.11.2017). 8. Про житлово-комунальні послуги : закон України від 24.06.2004 № 1875-IV // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-15> (дата звернення 26.11.2017). 9. Державні будівельні норми України «Житлові будинки. Основні положення». ДБН В.2.2-15-2005. URL: <http://kga.gov.ua/files/doc/normy-derjavny/dbn/Budynky-i-sporudy-ZhYTLOVI-BUDYNKY-OSNOVNI-POLOZhENNJa-DBN-V22-15-2005.pdf> (дата звернення 23.11.2017). 10. Про житловий фонд соціального призначення : закон України від 30.11.2016 № 3334-15 // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15> (дата звернення 26.11.2017). 11. Порядок надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання : постанова Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 № 422 // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/422-2004-%D0%BF> (дата звернення 28.11.2017). 12. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні : закон України від 11.12.2003 № 1382-IV // БД «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1382-15> (дата звернення 28.11.2017).

Надійшла до редколегії 06.12.2017



Аврамова О.Е. Види жилья

Предложена классификация жилья по следующим критериям: 1) по назначению (постоянное, временное проживание) 2) по планово-технической конструкции; 3) по уровню комфорта и социальной направленности; 4) по видам жилищных фондов. Определены также виды жилья согласно соответствующей классификации жилого фонда.

Ключевые слова: жильё, виды жилья, жилищное законодательство, проживание, постоянное жильё, временное жильё, социальное жильё.

Avramova O. Ye. Types of housing

The urgency of the topic of establishing the types of housing is due to the fact that none of the regulatory act does not contain a clear definition of the types of housing, in particular, a complete classification of housing according to its possible types has not been established. The lack of a unified approach to the types of housing makes it impossible to establish the legal regime of a particular housing at the legislative level.

The author has offered the classification of housing according to the following criteria: 1) by designation; 2) according to planned and technical construction; 3) by the level of comfort and social orientation; 4) according to the type of housing stock. Housing by designation is divided into permanent and temporary. Permanent housing is a dwelling that is suitable and intended for permanent residence of a person. Temporary housing is a dwelling intended for a person to reside for a term up to one year and has minimum eligibility conditions that ensure the safe residence of a person. Housing according to planned and technical construction is divided into residential buildings, parts of residential buildings, apartments, residential premises. Commercial and social housing are called as types of housing according to the level of comfort and social orientation. Commercial housing is a dwelling with a high level of comfort, due to the size of the living space, housing design, location, infrastructure level. Social housing is a dwelling that meets architectural and planning, technical norms and sanitary-hygienic requirements established by the state building norms for such housing, and that is suitable for living. The types of housing have been also determined in accordance with the relevant classification of the housing stock.

Keywords: housing, types of housing, housing legislation, residence, permanent housing, temporary housing, social housing.

