

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>*

ВИТОКИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН У СТАРОДАВНЬОМУ РИМІ

Охарактеризовано правове регулювання житлових відносин у Стародавньому Римі. Доведено існування самостійних житлових правовідносин, які мали змішаний приватно-публічний характер. Правова природа проживання в житлі залежала від підстав виникнення проживання (зобов'язання або речове право), воно охоплювало низку правомочностей: користування житлом з метою задоволення житлової потреби; утримання житла; передання житла для проживання іншим особам; отримання прибутку.

Ключові слова: житло, проживання, будівля, будівництво, володіння, утримання, сусідство, ремонт, сервітут, речові права, найм.

Постановка проблеми. Житлові відносини за своєю правовою природою пов'язані з цивільними й адміністративними правовідносинами. Їх самостійність є певною мірою дискусійною в юридичній науці, зокрема існує позиція щодо недоцільності виокремлення та включення їх у систему речових прав [1]. Погляди науковців щодо речової природи житлових відносин базуються на інститутах проживання та користування чужим майном, які були розроблені ще римськими юристами.

Стан дослідження. Українські дослідники М. К. Галянтич, О. О. Кармаза, Л. Г. Лічман, Є. О. Мічурін, Р. М. Замуравкіна досліджували житлові правовідносини як самостійну категорію. Однак більшістю науковців правова регламентація житлових відносин пов'язується з нормативними актами початку XX століття. Такий підхід до витоків правового регулювання житлових відносин практично унеможливає дослідження їх виникнення, а отже, і їх юридичну характеристику. Тому для визначення правової природи житлових правовідносин потрібно встановити особливості виникнення правового регулювання житлових відносин у римському праві.

Метою статті є встановити витоки правового регулювання житлових відносин у Стародавньому Римі для з'ясування правової природи житлових правовідносин, зокрема їх самостійності.

Виклад основного матеріалу. Сучасні житлові правовідносини виникають з приводу: проживання в житлі (на підставі зобов'язання, речового права; умов проживання; прав та обов'язків

щодо проживання в житлі); надання житла соціального найму; утримання житла (проведення ремонту тощо); управління житлом (облік житла, виявлення безхазяйного житла, проведення будівельного контролю для виявлення житла, непридатного для проживання, тощо); будівництва житла (аспект санітарно-технічної безпеки збудованого житла для проживання); обліку осіб, які потребують житла; надання житлово-комунальних послуг тощо. Мета житлових правовідносин – задоволення житлової потреби, тобто проживання у безпечному житлі, яке має стабільний і тривалий характер. Первинно житлові відносини були врегульовані нормами саме римського права. Про це свідчать такі пам'ятки права, як Дигести Юстиніана, Інституції Гая, отже звернемося до їх аналізу.

У Стародавньому Римі визначалися категорії та вимоги санітарно-технічного характеру до будівель, розмежовувалися поняття «проживання в житлі» та «користування житлом», існували зобов'язання щодо користування житлом і речові права на проживання та користування житлом, установлювалися вимоги спільного проживання в житлі членів сім'ї, були сформульовані правила будівництва та ремонту житла, існувала можливість втручання публічного елемента в утримання житла тощо.

Будівля розглядалась як широка категорія, що охоплювала поняття житла, храму, гробниці. До будівлі відносились також земельна ділянка. Кожна будівля мала розмір, вартість і мету використання (проживання, зібрання, терми тощо). Римські юристи поділяли правові режими будівель на звичайні та священні (храм, гробниця). Також існували певні будівельні правила, що регулювали висоту будівлі, розміщення вікон, використання балок і каменів. Закріплювалися такі санітарно-технічні вимоги до будівлі: наявність освітлення; проведення води з колодязя або джерела; допустима відстань між будівлями; заборона викидати сміття з вікон (твердого чи рідкого). Ці норми та правила існували перш за все для захисту інтересів власників сусіднього житла, що визначалося сервітутом вікон, балок, каменів тощо.

Римське право детально регламентувало будівництво житла та вимоги до нього. Будівництво регулювалося правом народів (*jus gentium*), яке передбачалося п. 5 (Гермогіана) титулу I книги 1. Цим правом народів охоплювалися війна, поділ народів, основа царств, поділ майна, встановлення меж полів, будівництво будівель. При цьому окремо цивільним правом регулювалися відносини речового права проживання, утримання житла та зобов'язання щодо найму житла.

У титулі II кн. 7 Дигестів Юстиніана «Про сервітуту мастків міс- та» («*De servitutibus praediorum urbanorum*») були встановлені правила щодо будівництва житла. До сервітуту земельної ділянки міста належало право будувати вище певної висоти і затуляти світло сусідові чи не будувати вище певної висоти, відводити дощову воду на дах або на подвір'я сусіда чи не відводити, встановлювати балку на

стіну сусіда та висувати балкон або дах на ділянку сусіда й інші подібні цим споруди (2. Гай). Цей сервітут полягав у тому, щоб не затулявся вигляд (3. Ульпіан) [2, с. 120]. Із цього правила були сформовані сервітути вікон і балок. Незважаючи на те, що будівельні правила розглядались через сервітут, вони все одно стосувались технічних вимог щодо будівництва житла. Так, заборонялось будувати будинки, що затуляли світло сусідам, і без дозволу сусіда будувати дуже високі будівлі й таким чином зменшувати освітлення інших будівель. Наявність освітлення в житлі є однією з вимог до безпечного житла, що надає не лише комфорт у проживанні, а і безпеку життєдіяльності (елементарні санітарні умови придатності житла для проживання).

Відносини з найму в Римі встановлювались як щодо приватного, так і щодо муніципального житла. Найм житла регулювався договором найму/оренди, зокрема за допомогою моделі «*locatio-conductio rei*». Римські юристи закріпили, що до обов'язків наймодавця належали не тільки однократна передача речі для користування, але й забезпечення протягом усього строку користування житлом спокійного користування. Для цього наймодавець повинен був робити 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 [3, с. 518]. Щодо зобов'язальних відносин з приводу найму Гай указував: «... наприклад, яка-небудь річ віддана в найм у постійне користування, що буває з муніципальними маєтками, які віддаються в найм або за тією умовою, щоб маєток не було віднято ні в самого наймача, ні в його спадкоємця до тих пір, поки з цього маєтку сплачується щорічна рента. На думку більшості, в цьому разі має місце договір найму» (п. 145 кн. 3 Інституцій Гая) [4, с. 317]. Із наведеного випливає, що у Стародавньому Римі найм муніципального житла був тривалим і стабільним. Такий підхід до найму муніципального житла є сучасним розумінням мети такого найму – забезпечення проживання осіб, які потребують житла, й отримання стабільного доходу від житла, переданого в найм. Крім того, тривалий найм муніципального житла вказує на соціальну спрямованість задоволення житлової потреби як наймача, так і його спадкоємців.

Природа володіння за договором найму визначалася Гаєм так: «Ми володіємо, мабуть, не тільки, якщо самі володіємо, але також якщо хтось володіє від нашого імені, хоча і не підвладний нам, якими є орендар і наймач міської нерухомості; рівним чином, ми, мабуть, володіємо через тих, кому ми віддали річ на збереження або кому позичили річ безоплатно, або надали безкоштовне довічне користування житлом, узурфрукт, або тільки користування; це і називається, як кажуть звичайно, могли утримувати володіння через всякого, хто володіє від нашого імені. Навіть на думку більшості юристів ми можемо утримувати володіння одним наміром або бажанням (володіти для себе), тобто хоча ми самі не володіємо і ніхто інший від нашого імені,

але ми, мабуть, утримуємо володіння тоді, коли йдемо від нього без наміру залишити це володіння, а з метою повернутися до нього» (п. 153 кн. IV Інституцій Гая) [4, с. 319]. Із цього випливає, що володіння не переходило до особи, яка проживала в житлі, незважаючи на фактичне володіння річчю. Було сформульовано правило: немає володіння – немає і власності [5, с. 591]. Тобто наймач/орендар лише користувався житлом, що характерно і для сучасного розуміння відносин найму, оренди, за яких наймач/орендар лише користується житлом.

Користування житлом у Римі здійснювалось і в межах речового права. Якщо в силу легату було надано узурфрукт на нерухоме майно, як, наприклад, на будівлі, то узурфруктуарію належали всі доходи, орендна плата за будівлі, двори й інше, що відносилось до будівлі. Тут користування поєднується з власністю, що входить до її складу. Особа, яка отримала таке користування, не могла бути примушена робити ремонт будівлі, за винятком наявності рішення третейського суду, що примушував до таких дій. Але якщо б ремонт виконав спадкоємець, то користувач повинен був надати йому (спадкоємцю) користування будівлею (п. 7 (Ульпініан) титулу 1 «De usu fructu et quemadmodum quis utatur fruatur» кн. 7) [2, с. 282, 283]. Отже, користування житлом з метою проживання регулювалось також речовим правом. Крім того, наведене правило вказує і на започаткування правила утримання найманого/оренованого житла, зокрема щодо проведення капітального та поточного ремонту. На цей висновок вказує ще одне правило, наведене Павлом: узурфруктуарій, який користувався будинком, міг вбудовувати вікна, прикрашати будинок картинами і статуями, але не міг змінювати кімнати, з'єднувати їх або відокремлювати, змінювати входи та виходи, добудовувати будівлю (§ 7 п. 7 (Павло) титулу 1 «De usu fructu et quemadmodum quis utatur fruatur» кн. 7) [2, с. 285]. Також узурфруктуарій не мав права покривати новою штукатуркою 15 стін, які не були оброблені, тому що, хоча він і поліпшив би цією роботою будівлю власника, але він не міг цього зробити через своє право: одна справа – підтримувати те, що він отримав, інша – створювати нове (п. 44 (Нерацій) титулу 1 «De usu fructu et quemadmodum quis utatur fruatur» кн. 7) [2, с. 287]. Так започатковувалися правила утримання житла. При цьому абсолютно чітко було визначено розмежування підтримання будівлі та її створення, яке відповідає сутності поточного і капітального ремонту в сучасному праві. Зокрема, мета поточного ремонту – підтримати житло у відповідному стані; мета капітального ремонту – створити нову конфігурацію об'єкта.

Важливим у цей період стало виокремлення самостійного сервіту – права на проживання (*habitatio*). На це вказує встановлення правил проживання в титулі VIII. «Про користування та проживання» («De usu et habitatione») кн. 7 Дигестів Юстиніана, де в п. 2 (Ульпініан) було зазначено: «Кому залишено користування, той може користуватися, але не може отримувати плоди. А окремі випадки слід розглянути.

§ 1. Залишено користування будинком чоловікові або дружині. Якщо користування залишено чоловікові, то він може там жити не тільки один, але і зі своїми домашніми»; далі в п. 8 (Ульпіан): «Але не повинні здавати в найм будинки, і надавати житло, [якщо не проживають самі], і продавати користування. § 1. Але якщо користування будівлями надано в силу легату заміжній жінці за умови “якщо вона розлучиться з чоловіком”, то вона звільняється від дотримання умови й може жити з чоловіком; таке рішення схвалює і Помпоній у 5-й книзі» [2, с. 297]. Ці правила встановлювали особливості проживання в житлі – можливість проживання з домашніми, здавання житла в оренду. Проживання встановлювалась як самостійна правомочність, відмінна від користування майном. Право довічного проживання в чужому будинку в римський період характеризувалося як: а) особливий різновид особистого сервіту; б) породжене заповідальним відказом; в) можливість суб'єкта права та його сім'ї безкоштовно користуватися чужим конкретизованим будинком або його частиною; г) можливість здавати це житло в оренду за плату; ґ) житло безстрокового характеру. Випадкове виникнення права проживання в Римі досить не отримало повного, систематичного регулювання, однак чітко виявило його мету – надання допомоги ближньому в задоволенні його житлової потреби [6, с. 171]. Тобто право на проживання за своєю природою було речовим правом і виступало як самостійне. Встановлення такого самостійного права, як проживання, дає можливість запропонувати розглядати об'єктом житлових правовідносин саме проживання, а не житло (як поширено в сучасному праві), тому що проживання охоплює низьку правовідносин: проживання в житлі (самостійно чи із членами сім'ї); утримання житла; передання житла для проживання іншим особам; отримання прибутку. Воно має на меті задоволення житлової потреби. При цьому житло виступає лише одним з елементів задоволення потреби у проживанні, а його стан впливає на якість та безпеку проживання, тобто житло є залежним елементом у складі юридичних фактів проживання.

У Стародавньому Римі також передбачалося втручання публічного елемента у відносини, що виникали навколо будівель, зокрема навколо безпечного проживання в житлі або безпечного знаходження біля житла. У п. 7 титулу XVIII «Про посади презе» («De officio praesidis») кн. 1 Дигестів Юстиніана зазначалось, що презес провінції мав право оглядати будівлі. Якщо їх стан вимагав ремонту, то він мав право вимагати виправлення такого стану, а якщо власник не був у змозі виправити такий стан будівлі, то презес допомагав (відповідними коштами) усунути руйнування [7, с. 311]. Із наведеної норми випливають правомочності презеса щодо контролю в житловій сфері, зокрема презес мав право: 1) здійснювати огляд (контроль) за станом будівель; 2) виносити припис щодо усунення небезпечного стану будівлі; 3) надавати допомогу в ремонті будівлі. Ці елементарні правила стали базисом для сучасних адміністративних норм у сфері

обліку, контролю за станом житла, надання допомоги державою в разі руйнування житла; формування державних органів у сфері будівельного контролю, надання житла тощо. Окремо варто звернути увагу, що проблема підтримання будівлі у відповідному стані не завжди, внаслідок складності та великих фінансових затрат, могла бути вирішена за рахунок приватного власника. Такий висновок варто враховувати і для сучасних правовідносин утримання житла.

Період стародавнього римського права в житловій сфері відзначився також започаткуванням відносин утримання житла в багатоквартирному будинку. На це вказує регулювання відносин між верхнім і нижнім власниками будівель: із верхніх будівель у нижні не дозволялося пускати ні воду, ні що-небудь інше, дозволялося робити це на своїй ділянці, якщо вони не проникали на чужу; щодо пуску диму – так само. Верхній власник міг пред'явити позов до нижнього про те, що останньому не належало право так чинити (п. 8 (Ульпіан) титулу II «Про сервітути маєтків міста» («De servitutibus praediorum urbanorum») кн. 7) [2, с. 311]. Ці елементарні правила можна розглядати започаткуванням відносин між співвласниками в багатоквартирному будинку.

Висновок. Таким чином, у римському праві було закладено елементарне регулювання житлових правовідносин. Зокрема, можна простежити: наявність приватно-правових і публічних відносин у житловій сфері; визначення підстав та умов проживання в житлі; правила будівництва та ремонту житла; правила утримання житла. Аналіз римського періоду дає можливість стверджувати про існування самостійних житлових правовідносин, які мають змішаний приватно-публічний характер. На підставі аналізу римського права можна стверджувати, що правова природа проживання в житлі залежала від підстав виникнення проживання (зобов'язання чи речове право). Проживання в житлі охоплювало низку правомочностей: користування житлом з метою задоволення житлової потреби; утримання житла; передання житла для проживання іншим особам: отримання прибутку. Доведення існування житлових відносин у Стародавньому Римі дає можливість розглядати виникнення житлових правовідносин саме з цього періоду та формувати їх самостійне правове регулювання.

Список використаних джерел: 1. Самойлов Е. И. Вещные права граждан на жилые помещения (право пользования): понятие, виды, содержание : монография. М. : Проспект, 2017. 160 с. 2. Дигесты Юстиниана : пер. с лат. Т. 2 : Кн. 5–11 / отв. ред.: Кофанов Л. Л.; редкол.: Копылов А. В. (науч. ред.), Кулагина Е. В., Рудоквас А. Д. и др. М. : Статут, 2002. 622 с. 3. Римское частное право : учебник для бакалавров и магистров / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М. : Юрайт, 2015. 607 с. 4. Гай. Институции / пер. с лат. Ф. Даднского ; под ред. В. А. Савельева, Л. Л. Кофанова. М. : Юрист, 1997. 368 с. 5. Гамбаров Ю. С. Лекции. Вещное право. М. : Моск. ун-т, 1898. 682 с. 6. Шенникова Л. В. Вещное право : учеб. пособие. М. : Юрист, 2006. 190 с. 7. Дигесты Юстиниана : пер. с лат. Т. 1 : Кн. 1–4 / отв. ред.: Кофанов Л. Л. ;

редкол.: Копылов А. В., Кулагина Е. В., Рудоквас А. Д. и др. М. : Статут ; Консультант Плюс, 2002. 584 с.

Надійшла до редколегії 26.09.2017



Аврамова О. Е. Истоки правового регулирования жилищных отношений в Древнем Риме

Охарактеризовано правовое регулирование жилищных отношений в Древнем Риме. Доказано существование самостоятельных жилищных правоотношений, которые имели смешанный частно-публичный характер. Правовая природа проживания зависела от оснований его возникновения (обязательство или вещное право), она охватывала ряд правомочий: пользования жильём с целью удовлетворения жилищной потребности; содержания жилья; передачу жилья для проживания другим лицам; получение прибыли.

Ключевые слова: жильё, проживание, здание, строительство, владение, содержание, соседство, ремонт, сервитут, вещные права, найм.

Avramova O. Ye. Origins of the legal regulation of residential relations in the Ancient Rome

In order to establish the origin of residential legal relations within Roman law to clarify the nature of residential legal relations, in particular their independence, the author has analyzed the Roman law aiming at distinguishing residential relations from others that existed in regard buildings.

It has been established that the categories and requirements of sanitary and technical character for buildings were determined in Ancient Rome; the concepts of "living in dwelling" and "use of housing" were distinguished; there were obligations on the use of housing and real rights to reside and use of housing; requirements for joint residence of family members were established; the rules for building and repair of housing were formulated; there was the possibility of interference with the public element in housing maintenance, etc.

The contract of employment under the Roman law, the servitude of residence, the right to reside have been analyzed. Features of housing maintenance, passed for use, has been established. The basic rules that became the basis for the modern administrative norms in the field of accounting, control over the state of housing, providing assistance by the state in case of destruction of housing, the formation of state agencies in the field of construction control, housing, etc. have been found out.

The existence of independent residential legal relations, which have a mixed private and public character, has been proved. The legal nature of housing in the dwelling depended on the grounds of residence (obligation or real right), it covered a number of powers: the use of housing in order to meet the housing needs; housing maintenance; transfer of housing for residence to other persons; obtaining profit.

Keywords: housing, residence, a house, building, possession, maintenance, neighborhood, repair, servitude, real rights, hiring.

