

Механізм здійснення суб'єктивних житлових прав

1. Житлова потреба – це одна з фізіологічних потреб людини. Необхідність її задоволення породжує у фізичної особи певний житловий інтерес, реалізувати який можна за допомогою здійснення права на конкретне житлове приміщення. Право забезпечує реалізацію житлових інтересів, але й впливає на їхнє формування й розвиток. Право активно впливає на житлові інтереси в суспільстві.

Безумовно, вищевідзначене твердження потребує відповідного обґрунтування. Але щоб визначити співвідношення житлового інтересу й права, установити взаємозв'язок між цими соціальними явищами, необхідно мати чітке уявлення про те, що таке «інтерес» і що таке «право».

Слід визнати, що спочатку правознавці обмежувалися в основному з'ясуванням співвідношення інтересу й суб'єктивного права. Характерним для цього періоду є використання категорії інтересу без розкриття його природи й змісту. Поняттям «інтерес», на думку В.П. Грібанова, оперували як аксіомою, як загальновідомим поняттям¹.

Із середини 60-х років минулого сторіччя починається більш інтенсивне й поглиблене дослідження проблеми інтересу в праві. Значно розширюється спектр досліджень. Предметом дослідження стали питання про роль інтересів у формуванні права, методах їх правового вираження й забезпечення та ін. Із цього ж часу в юридичній науці спостерігається прагнення розкрити сутність і структуру категорії інтересу із широким залученням у цій області суміжних наук – філософії, соціології, економіки й ін.

¹ Грібанов В.П. Интересы в гражданском праве // Советское государство и право. – 1967. – № 1. – С. 49.

У сучасний період, у нових соціально-економічних умовах, що характеризуються переходом від панування державно-розподільних (публічних) відносин до відносин ринкових, зростає роль індивідуальних (приватних) інтересів. Це обумовлює вивчення категорії інтересу в новому аспекті. На перший план висувуються дослідження проблем реалізації індивідуальних (приватних) інтересів в умовах ринкової економіки.

Однак цьому повинне передувати з'ясування питання про місце інтересу в системі суспільних відносин. У поглядах на нього в науці немає єдності. Аналіз висловлених у правовій літературі судженнях свідчить про існування трьох основних напрямків, що по-різному визначають місце інтересу в системі суспільних відносин.

Одними дослідниками інтерес визначається як явище винятково суб'єктивне, що не існує поза свідомістю й волею конкретного соціального суб'єкта. Наслідком займаної позиції є розгляд інтересу як спонукальної сили активності, напрямку діяльності суб'єкта¹.

Значна група дослідників дотримується діаметрально протилежної – об'єктивної концепції походження інтересу. Серед факторів, що впливають на процес формування й розвитку інтересів, вирішальне значення ними приділяється матеріальним умовам життя суспільства. Що ж стосується усвідомлення суб'єктом своїх інтересів, тобто поява в нього певної «зацікавленості», остання є обов'язковою умовою не формування, а реалізації інтересів². Прихильниками об'єктивної концепції походження інтересу він

¹ Лукашева Е.А. Социалистическое правосознание и законность. – М.: Юрид. лит., 1973. – С. 170-185; Кожевников С.Н. Социально-правовая активность личности // Сов. государство и право, 1980. – № 9. – С. 25; Кучинский В.А. Законные интересы личности: от конституции к правореализующей деятельности // Теоретические вопросы реализации советской конституции: сборник науч. трудов. – М.: Институт гос. и права АН СССР, 1982. – С. 86.

² Братусь С.Н. Юридические лица в советском гражданском праве. – М.: Госюриздат, 1947. – С. 17; Гукасян Р.Е. Личные интересы в механизме правового регулирования // Защита личных и общественных интересов в гражданском судопроизводстве: Сб. научных трудов. – Калинин: Изд. Калининского гос. ун-та, 1985. – С. 4-5; Мальцев Г.В. Соотношение субъективных прав, обязанностей и интересов советских граждан // Сов. государство и право. – 1965. – № 10. – С. 20; Михайлов С.В. Категория интереса в российском гражданском праве. – М.: Статут, 2002. – С. 20; Попов В.К. Право и материальные интересы в межхозяйственной кооперации. – Харьков: Вища школа, 1983. – С. 8-13; Сабикенов С. Право и социальные интересы в период социализма. – Алма-Ата: Изд. Наука, 1986. – С. 17-22; Степанян В.В. Выражение интересов общества и личности в социалистическом праве. – Ереван: Изд. АН Армянской ССР, 1983. – С. 32-37; Черепяхин А.М. Экономические интересы при социализме и их правообразующее значение // Сов. государство и право. –

визначається або як предмет (явище), об'єктивно значиме для соціального суб'єкта, або як об'єктивне відношення суб'єкта до умов життя й до самої потреби.

І, нарешті, третя точка зору про місце інтересу в системі суспільних відносин як би поєднує в собі дві попередні, убачаючи в походженні його двоїсту природу, що з'єднує як об'єктивний, так і суб'єктивний початок. На думку її представників інтерес є й об'єктивним відношенням соціального суб'єкта до умов життя, і суб'єктивним побудником його активної діяльності. Однак одні вчені вважають, що інтерес у цих обох своїх якостях є тим самим явищем¹, інші – що ми зустрічаємося тут з тією обставиною, коли тим самим терміном позначаються зовсім різні явища – соціальний інтерес і психологічний інтерес².

Започаткований стислий аналіз існуючих у сучасній юридичній літературі поглядів на природу такого соціального феномена як інтерес не є даниною певної традиції, коли показується наявність різних точок зору з наступним обґрунтуванням власної. Уся справа в тому, що відсутність єдиного поняття інтересу, дискусійність питання про місце інтересу в системі суспільних відносин, визначає різний підхід і до питання про способи його реалізації. Тому небезпідставно розглянути питання про метод наукових досліджень, присвячених категорії інтересу. Без правильно обраного методу досліджень неможливо забезпечити розкриття специфічної сутності досліджуваного суспільного явища.

Слід зазначити, що в наукових дослідженнях при вивченні сутності інтересу широко використовувалися найрізноманітніші методи побудови

1981. – № 2. – С. 20; Чечот Д.М. Суб'єктивное право и формы его защиты. – Л.: Изд. Ленинградского ун-та, 1968. – С. 28-30.

¹ Грибанов В.П. Указ. соч. – С. 50-53; Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. – М.: Юрид. лит. 1974. – С. 228-239; Малейн Н.С. Охраняемый законом интерес // Сов. государство и право. – 1980. – № 1. – С. 27; Матузов Н.И. Правовая система и личность. – Саратов: Изд. Саратовского ун-та, 1987. – С. 118-124; Патюлин В.А. Интересы государства и граждан при социализме // Сов. государство и право. – 1972. – № 5. – С. 21; Явич Л.С. Общая теория права. – Л.: Изд. Ленинградского ун-та, 1976. – С. 190.

² Экимов А.И. Интересы и право в социалистическое общество. – Л.: Изд. Ленинградского ун-та, 1984. – С. 9-10; Шайкенов Н.А. Правовое обеспечение интересов личности. – Свердловск: Изд. Уральского ун-та, 1990. – С. 10-13.

загальних понять. Однак, у створених на межі 80-х і 90-х років минулого сторіччя наукових працях, автори яких використовували весь накопичений досвід дослідження категорії інтересу, застосовувався властивий діалектичній логіці змістовний метод їх визначення¹. При цьому головна увага була спрямована на дослідження того, як виник інтерес, яке його походження.

Представляється, що загальне визнання окремих положень, що стосуються походження інтересу, обґрунтовує доцільність такого підходу до вивчення інтересу. Дослідження в цьому випадку здійснюється в логічній послідовності пізнання – від раніше пізаного до непізаного.

Походження інтересу обумовлено двома загальноновизнаними в науковій літературі факторами: по-перше, в основі виникнення будь-якого інтересу обов'язково лежить потреба, без потреби не має, і не може бути інтересу; по-друге, інтерес являє собою явище винятково соціальне, його виникнення пов'язане з появою людської спільноти. Аналіз цих факторів дозволяє зробити висновки, які повинні лягти в основу виявлення цього складного соціального явища.

Оскільки виникнення інтересу пов'язане з потребою, то й сутність інтересу так чи інакше повинна відображати взаємозв'язок цих явищ, які не можна ізолювати друг від друга, не можна протиставляти один одному, але не можна й ототожнювати. Стосовно інтересу потреба є вихідним поняттям. Отже, для визначення сутності інтересу потрібна чітка уява про сутність потреби. Більше того, оскільки інтерес – це явище соціальне, на відміну від потреби, яка являє собою явище як соціальне, так і біологічне, то й сутність інтересу повинна відображати «відмінність соціальної матерії від біологічної»².

З визначенням сутності потреби в науці пов'язані окремі неясності, неоднозначності, однак, це питання менш проблематичне, менш заплутане,

¹ Ханіпов А.Т. Интересы как форма общественных отношений // Новосибирск. – Изд.: Наука. – 1987. – С. 32-33; Шайкенов Н.А. Указ. соч. – С. 13-14.

² Шайкенов Н.А. Указ. соч. – С. 14.

ніж питання про сутність інтересу. У науковій літературі потреба визначається по-різному, зокрема: як необхідність у дотриманні нормальної життєдіяльності¹, як протиріччя між суб'єктом і об'єктивними умовами його існування², як потреба в предметах навколишнього середовища³ або як внутрішня необхідність живих і суспільних систем у зовнішньому предметі, потрібному для їхнього функціонування й розвитку⁴ та ін. Отже, незважаючи на різні визначення потреби, дослідники солідарні в її оцінці як категорії, що характеризує об'єктивно виникаючий зв'язок між суб'єктом і об'єктом потреби. При всій багатозначності терміна «відношення» і застосуванні його нині при аналізі практично всього: від взаємодії соціальних суб'єктів до «відносин» речей і їх сторін у неживій природі, – окремі дослідники обґрунтовано визначають потребу як відношення суб'єкта до об'єкта потреби⁵. Це відношення, цей зв'язок проявляється як нестаток, необхідність в об'єкті. Тому потребу й слід визначити як відношення суб'єкта до об'єкта потреби, що проявляється як необхідність в об'єкті.

Потреба – це об'єктивне соціально-біологічне явище. Воно притаманне не тільки соціальним суб'єктам, але й усім живим організмам. Будучи проявом нестатку, необхідності в будь-чому кожна потреба вимагає свого задоволення. Однак задоволення потреби в умовах соціального середовища суттєво відрізняється від біологічної.

На відміну від біологічної сфери, де задоволення потреби носить безпосередній характер і проходить без будь-яких ланок, що опосередковують цей процес, в умовах людської спільноти задоволення потреби проходить процес соціалізації: форма задоволення потреби

¹ Донченко Е.А., Сохань Л.В., Тихонович В.А. Формирование разумных потребностей личности. – К.: Политиздат Украины, 1984 – С. 31; Ядов В.А. Философский энциклопедический словарь. – М.: Сов. энциклопедия, 1983. – С. 518-519.

² Демин М.В. Потребности как проблема философии // Вестник Московского гос. ун-та. Серия 7. Философия. – 1984. – № 2. – С. 3.

³ Марченко Т.А. Потребность как социальное явление. – М.: Высшая школа, 1990. – С. 20.

⁴ Бернацкий В.О. Интересы: познавательная и практическая функция. – Томск: Изд. Томского ун-та, 1984. – С. 20.

⁵ Здравомыслов А.Г. Потребность. Интересы. Ценности. – М.: Политиздат, 1986. – С.36; Шайкенов Н.А. Указ. соч. – С. 19.

ускладнюється настільки, що практично стає неможливою без суспільних відносин, які опосередковують цей процес. Більше того, усяка діяльність по задоволенню тієї або іншої потреби носить усвідомлений і цілеспрямований характер. Суспільні відносини, що опосередковують задоволення потреби, і свідомість, як побудник активної людської діяльності, – це два основних фактора, що відрізняють задоволення потреби в умовах соціального середовища від біологічного. Вони й визначають сутність інтересу як похідного від потреби й винятково соціального явища.

Справа в тому, що задоволення однієї й тієї ж потреби соціального суб'єкта опосередковується різними суспільними відносинами. Тому перш ніж задовольнити потребу соціальний суб'єкт оцінює всі варіанти можливих суспільних відносин і обирає один, найбільш прийнятний, найбільш оптимальний для нього варіант. При цьому закономірно виникає питання: що саме оцінює соціальний суб'єкт у цьому випадку й що саме він обирає в остаточному підсумку? По суті, соціальний суб'єкт оцінює не що інше, як моделі самих різних суспільних відносин, моделі взаємодій, моделі суспільних зв'язків між суб'єктами, і, відповідно, він обирає не що інше, як модель конкретних суспільних відносин, модель взаємодії, модель суспільного зв'язку. Представляється, що саме обрана соціальним суб'єктом модель конкретних суспільних відносин – це і є його інтерес. Оцінювані ним моделі самих різних суспільних відносин – це можливі варіанти інтересу або, інакше кажучи, потенційні інтереси. Таким чином, інтерес – це обрана соціальним суб'єктом модель конкретних суспільних відносин, у рамках якого, по його оцінці, потреба може бути задоволена найбільш оптимальним способом, що й визначає його участь в цьому відношенні.

Таке визначення інтересу, по-перше, вказує на взаємозв'язок двох явищ – інтересу й потреби, по-друге, відображає дві основні відмінності соціальної матерії від біологічної – суспільні відносини й свідомість. Більше того, оскільки задоволення однієї й тієї ж потреби соціального суб'єкта опосередковується різними суспільними відносинами, то й модель кожного з

них може представляти собою інтерес. Таке розуміння сутності інтересу пояснює той факт, чому та сама потреба породжує у соціальних суб'єктів різні інтереси.

Запропоноване в цьому дослідженні визначення інтересу не є чимось абсолютно новим, таким, що не має аналогів у науковій літературі. Багато вчених, що не розглядають інтерес як модель суспільних відносин, проте, у ході своїх досліджень доходять висновку, що під інтересом слід розуміти «форми, шляхи, можливості оптимального задоволення потреби»¹ або складне структурне утворення, складовими частинами якого є сама потреба, а також «способи й засоби»² або «шляхи й засоби»,³ за допомогою яких суб'єкти можуть задовольнити цю потребу. Але, оскільки соціальний суб'єкт задовольняє свою потребу тільки будучи учасником (суб'єктом) будь-яких суспільних відносин, отже, обрана ним модель суспільних відносин – це і є шлях, можливість, спосіб задоволення потреби, а значить і є його інтерес.

Інтерес – це особливе соціальне явище, у походженні якого вбачається його складна двоїста природа, що з'єднує в собі як суб'єктивний, так і об'єктивний початок. Будучи обраною соціальним суб'єктом моделлю суспільних відносин, інтерес – це плід його свідомості й волі. Тому суб'єктивна природа інтересу очевидна. Однак вибір моделі суспільних відносин ніколи не буває похідним. Він визначається усією сукупністю об'єктивних умов суспільного життя. Тому в основі виникнення інтересу є й об'єктивний початок.

Чітке визначення сутності інтересу і його місця в системі суспільних відносин визначає успішне вирішення питання про взаємозв'язок інтересу й права. У юридичній літературі вирішення цього питання, як правило, зводилося до визначення співвідношення інтересу й суб'єктивного права. Запропоноване в даній роботі визначення інтересу змушує відійти від

¹ Экимов А.И. Указ. соч. – С.7.

² Баринов Н.А. Имущественные потребности и гражданское право. – Саратов: Изд. Саратовского ун-та, 1987. – С. 54-55; Степанян В.В. Указ соч. – С. 36-37.

³ Лавриненко В.Н. Проблемы социальных интересов в ленинизме. – М.: Изд. «Мысль», 1978. – С. 8, 57.

традиційного підходу до рішення, розширити діапазон дослідження й визначити взаємозв'язок інтересу не тільки із суб'єктивним правом, але й з об'єктивним.

Об'єктивне право – це система правових норм, призначених регулювати суспільні відносини, упорядковувати взаємодію суб'єктів, що становлять зміст суспільних відносин. Рівною мірою це стосується й суспільних відносин, які опосередковують задоволення потреб. Хоча далеко не всі з них потребують правового регулювання й, відповідно, далеко не всі з них підлягають правовому регулюванню. Є безліч потреб, задоволення яких опосередковується суспільними відносинами, що перебувають поза межами правового впливу.

Проте, у випадку врегулювання нормами права суспільних відносин, що опосередковують задоволення певної потреби, соціальний суб'єкт задовольняє її вже будучи учасником (суб'єктом) не просто суспільних відносин, а правовідносин, тобто суспільних відносин, урегульованих, упорядкованих нормами права. Більше того, перш ніж задовольнити потребу соціальний суб'єкт і оцінює моделі вже не просто суспільних відносин, а правовідносин. Адже, як відомо, регулятивна функція правових норм проявляється в тому, що вони визначають загальнообов'язкові правила поведінки, відповідно до яких надалі й повинні будуватися взаємодії всіх осіб, що потрапили в нормативно-регламентовану ситуацію. Визначення цих правил, з одного боку, і здатність людської свідомості не тільки відобразити те, що існує в цей момент, але й передбачати майбутнє, здійснювати так зване «випереджальне» відображення, з іншого, і приводить до того, що соціальний суб'єкт представляє й оцінює моделі суспільних відносин, що урегульовані нормами права, тобто моделі правовідносин. Відповідно, з їхнього числа він і обирає модель конкретного правовідношення, яке буде найбільше оптимально опосередковувати задоволення потреби й учасником (суб'єктом) якого він має намір стати з метою задоволення потреби. Ця обрана модель правовідносин стає його інтересом.

Таким чином, при наявності правових норм, які націлені на врегулювання суспільних відносин, що опосередковують задоволення потреби, інтерес соціального суб'єкта з моделі суспільних відносин трансформується в модель правовідносин. Це не означає, що в цьому випадку інтересом стає якесь нове соціальне явище, а в остаточному підсумку термін «інтерес» має двояке значення. Як правовідносини – це не що інше, як суспільні відносини, тільки врегульовані нормами права, так і модель правовідносин – це модель тих самих суспільних відносин.

Однак співвідношення об'єктивного права й інтересу трансформацією останніх у модель правовідносин не вичерпується. Взаємозв'язок між цими явищами насправді набагато глибше, чим це здається на перший погляд.

Обираючи модель правовідносин, соціальний суб'єкт обирає модель взаємодії, побудовану відповідно до загальнообов'язкових правил. Останні визначаються правовими нормами у вигляді моделей можливої (модель суб'єктивного права) і належної (модель юридичного обов'язку) поведінки. І від того, які правила поведінки закладені в правових нормах для учасників того або іншого правовідношення, як чином відповідно до цих правил будуть відбуватися взаємодії їх учасників (суб'єктів), залежить вибір моделі взаємовідношення, а значить і сам інтерес. Отже, об'єктивне право активно впливає на різні інтереси в суспільстві, на їхнє формування й розвиток.

І все-таки, найбільш значущим є питання про взаємозв'язок інтересу й суб'єктивного права. Це пояснюється місцем і роллю суб'єктивного права в процесі регулювання суспільних відносин. Якщо об'єктивне право, що встановлює загальнообов'язкові правила поведінки для учасників (суб'єктів) суспільних відносин, – це тільки нормативна основа цього процесу, то суб'єктивне право, як міра можливої поведінки, що належить суб'єктові конкретних правовідносин, – це результат його перетворення в життя, це та мета, на досягнення якої, в остаточному підсумку, спрямоване регулювання. По визначенню С.С. Алексєєва, суб'єктивне право – це таке правове явище, яке всьому механізму регулювання суспільних відносин надає специфічне

правове офарблення¹.

Тому в кожному дослідженні щодо проблеми інтересу в праві перш за все розглядається питання про співвідношення інтересу й суб'єктивного права. Але крім підвищеної уваги йому властива й неоднозначність осмислення. Дотепер це питання так і залишається одним із самих дискусійних у теорії права.

З огляду на це, у науковій літературі склалися дві точки зору: прихильниками однієї з них інтерес безпосередньо включається в зміст суб'єктивного права, як необхідний й ведучий² його елемент, іншими – він виводиться за його межі й визначається як передумова й ціль³ або тільки як ціль⁴ суб'єктивного права. Детальний аналіз усіх висловлених точок зору і їх критичних оцінок міститься в багатьох наукових працях і навряд чи до нього можна додати що-небудь нове або виділити в ньому що-небудь особливе, на що раніше не була звернено уваги дослідників.

Представляється, що вирішення питання про співвідношення інтересу й суб'єктивного права, про взаємозв'язок цих двох явищ, залежить головним чином від розуміння сутності інтересу. Що ж стосується суб'єктивного права, то хоча його визначення й відноситься до спірних питань теорії права, однак, у цей час серед учених-юристів переважає точка зору, що визначає суб'єктивне право як право на дії самого правомочного, тобто в самому загальному сенсі – це юридично забезпечена міра можливої поведінки правомочної особи.⁵

Виходячи із запропонованого в цьому дослідженні визначення

¹ Алексеев С.С. Теория права. – М.: Изд. БЭК, 1994. – С. 98.

² Аскназий С.И. Рецензия на книгу С.Н. Братуся «Юридические лица в советском гражданском праве». – М. Юридическое издательство МЮ СССР, 1947 // Сов. гос-во и право. – 1952. – № 2. – С. 45; Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. – Л.: Изд. Ленинградского ун-та, 1949. – С. 50; Толстой Ю.К. К теории правоотношения. – Л.: Изд. Ленинградского ун-та, 1959. – с. 45.

³ Братусь С.Н. Субъекты гражданского права. – М.: изд. Юрид. лит., 1950. – С. 20-21; Грибанов В.П. Указ. соч. – С. 54; Чечот Д.М. Указ соч. – С. 35.

⁴ Алексеев С.С. Общая теория права. – М.: Изд. Юрид. лит., 1982. – Т. 2.- С. 116-117; Баринов Н.А. Указ соч. – С. 37; Сабикенов С. Указ. соч. – С. 6; Явич Л.С. – указ. соч. – С. 188.

⁵ Алексеев С.С. Указ. соч. – С. 116-117; Братусь С.Н. Указ. соч. – С. 19-21; Иоффе О.С. Указ. соч. – С. 52-53; Толстой Ю.К. Указ соч. – С. 45-46; Халфина Р.О. – указ. соч. – С. 226-227 и другие.

інтересу, суб'єктивне право є не що інше, як правовий засіб реалізації інтересів. Але цей висновок, безумовно, потребує пояснення.

Вибір соціальним суб'єктом моделі суспільних відносин, що опосередковує найбільш оптимальне задоволення конкретної потреби, тобто поява у нього певного інтересу, ніколи не є самоціллю. Стати учасником (суб'єктом) обраного відношення, тобто реалізувати інтерес, – на це цілеспрямована вся його діяльність.

Якщо соціальний суб'єкт стає учасником не просто суспільних відносин, а правовідносин, то його взаємодії з іншими учасниками набувають певної правової форми: вони здійснюються відповідно до належних їм суб'єктивних прав й покладених на них юридичних обов'язків. Це робить процес реалізації інтересу більш координованим, стабільним та захищеним.

Усі правові явища, що забезпечують реалізацію інтересів, – це правові засоби реалізації. Існує ціла система різноманітних правових засобів. Однак серед них особливо виділяються ті, які безпосередньо забезпечують суб'єкта юридичними можливостями реалізації, тобто правові засоби в більш вузькому значенні, під якими прийнято розуміти юридичні способи вирішення суб'єктами відповідних завдань, досягнення своїх цілей. До них, насамперед, відноситься суб'єктивне право. Тому є всі підстави визначити суб'єктивне право як ефективний правовий засіб, що безпосередньо забезпечує реалізацію найрізноманітніших інтересів у суспільстві.

Визначивши, що таке «потреба» і що таке «інтерес» у загальному осмисленні, можливо здійснити проекцію цього поняття в будь-яку сферу суспільного життя, у тому числі й у житлову.

Житлова потреба характеризується двома відмінними ознаками: по-перше, це потреба в особливому матеріальному об'єкті, яким є житло; по-друге, вона властива тільки людині й відноситься до числа його фізіологічних, таких, що забезпечують нормальну життєдіяльність, потреб. Житлову потребу можна визначити як відношення фізичної особи до житла, що проявляється як необхідність в останньому.

Задоволення житлової потреби опосередковується самими різними відносинами по використанню житлових приміщень. Серед них, насамперед, необхідно виділити правовідносини власності. У їхніх межах задовольняється житлова потреба самого власника житла.

Крім правовідносин власності задоволення житлової потреби опосередковує численними житловими правовідносинами. Слід зазначити, що поняттям «житлові правовідносини» охоплюються не тільки правовідносини по використанню житла. У юридичній літературі в це поняття, як правило, вкладається більш широкий зміст. До житлових також відносять правовідносини по керуванню й експлуатації житловим фондом, забезпеченню його схоронності, обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, і розподілу житлової площі і т.д. І все ж таки правовідносини щодо користування житловими приміщеннями є головними серед житлових правовідносин. Усі інші або спрямовані на їхнє виникнення, або забезпечують їхню належну реалізацію. Підкреслюючи їх особливу роль, правовідносини щодо користування житловими приміщеннями найчастіше визначають як житлові правовідносини у вузькому їхнім значенні.

Житлові правовідносини щодо використання житлових приміщень – це найрізноманітніші правовідносини. Вони виникають з різних правових підстав, їх учасники (суб'єкти) наділені різним обсягом прав, вони мають різну правову природу. Але, незважаючи на всі відмінності, їм властива одна загальна ознака, що їх поєднує, – усі вони побудовані на взаємозв'язку між користувачем житлового приміщення і його власником. Житлові правовідносини вторинні, похідні від правовідносин власності.

З правовідношенням щодо користування житловими приміщеннями, чи то правовідносини власності або будь-які житлові правовідносини, нерозривно пов'язані правовідносини щодо придбання житла. Так, щоб використовувати житлове приміщення за допомогою правовідносин власності, необхідно придбати його із однієї з правових підстав, зокрема: побудувати, купити, отримати в порядку спадкування і т.д.

Придбання й використання житлового приміщення може охоплюватися рамками одного правовідношення. Наприклад: зміст правовідношення найму (оренди) житла в будинках приватного житлового фонду становлять як пасивні взаємодії щодо використання житлового приміщення, так і активні щодо його передання й повернення. Але найчастіше правовідносини щодо придбання й використання житлового приміщення – це різні правовідносини, нерозривно пов'язані між собою однієї загальною метою. Наприклад: правовідносини купівлі-продажу житла й правовідносини власності на нього, або організаційні правовідносини щодо надання житлового приміщення громадянам у будинках публічних (тобто державному або комунальному) житлових фондах і правовідносини найму цього житла.

В сукупності моделі правовідносин щодо придбання й використання житлового приміщення становлять зміст житлового інтересу. І все ж таки ядро цього інтересу, його серцевину представляють моделі правовідносин щодо використання житлового приміщення, у межах яких безпосередньо задовольняється потреба в житлі.

Таким чином, житловий інтерес можна визначити, як обрані фізичною особою моделі конкретних правовідносин щодо придбання й використання житлового приміщення, за допомогою яких, по його оцінці, він може одержати найбільш оптимальне задоволення потреби й учасником (суб'єктом) яких він має намір стати з метою задоволення потреби в житлі.

Запропоноване в цьому дослідженні визначення інтересу в цілому й житлового інтересу зокрема значно розширює традиційну уяву щодо співвідношення інтересу й потреби. Вони представляються більш взаємозалежними явищами, чим це прийнято вважати в науковій літературі. Так, з одного боку, тільки маючи потребу в житлі, фізична особа здійснює свій вибір і визначає ті конкретні суспільні відносини, які будуть найбільш оптимально опосередковувати задоволення його житлової потреби і які є його житловим інтересом. Тим самим підтверджується загальновизнане в науковій літературі положення, що в основі виникнення будь-якого інтересу

обов'язково лежить потреба, без потреби немає й не може бути інтересу. Але, з іншого боку, тільки будучи учасником (суб'єктом) цих конкретних суспільних відносин, тобто тільки реалізуючи свій житловий інтерес, фізична особа задовольняє свою потребу. Отже, реалізація житлового інтересу – це необхідна й обов'язкова умова задоволення житлової потреби.

2. Перехід до економічної системи, заснованої на ринкових відносинах, обумовлений формуванням ринку житла й новими принципами підходу до реалізації житлового інтересу. Згідно з Концепцією державної житлової політики¹ (далі – Концепція) і положенню Конституції України² держава більше не бере на себе обов'язок забезпечити житлом кожного громадянина України. У той же час вона зосередила свою діяльність у житловій сфері на тих категоріях громадян, які потребують особливої державної підтримки. У Концепції державної житлової політики визначений орієнтовний перелік таких осіб. До них слід віднести: насамперед, громадян України, які мають особливі заслуги перед Батьківщиною (ветерани Великої Вітчизняної війни, ліквідатори наслідків аварії на Чорнобильській АЕС, певні категорії військовослужбовців та ін.); а також тих громадян, хто в умовах ринкової економіки не може самостійно забезпечити себе й свою родину житлом у зв'язку з їхнім матеріальним становищем, яке обумовлене особливостями соціального статусу, фізіологічного стану або іншими причинами (малозабезпечені, інваліди, багатодітні родини і т.д.). Тільки їм на конституційному рівні гарантоване забезпечення житлом безкоштовно (без оплати його будівельної вартості) або за доступну плату з боку держави або органів місцевого самоврядування (ст. 47 Конституції). Для всіх інших членів суспільства вирішення житлової проблеми стає приватною справою кожного з них. Вони можуть вільно, у відповідності зі своїми потребами й можливостями, реалізувати свій житловий інтерес у передбачених законом

¹ Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 27. – Ст. 200.

² Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.

формах. При цьому завдання держави полягає в тому, щоб створити такі умови, при яких цей вибір стає можливим.

Таким чином, сьогодні житловий інтерес може бути реалізований як у межах ринкових, так і позаринкових, тобто розподільних, правовідносин. Юридичний зміст тих та інших становлять самі різні по своїй природі й обсягу правомочий права громадян на житло.

Головною формою реалізації житлового інтересу в умовах ринкової економіки стає придбання житла в приватну власність, до того ж без обмеження його кількості, розмірів або вартості. Ринок житла може ефективно функціонувати тільки при великій кількості власників, які вільно володіють, користуються й розпоряджаються належними їм житловими приміщеннями, і яким надані рівні можливості для здійснення й захисту своїх прав.

Право власності на житло може виникати по різним юридичним підставам. На ранніх стадіях становлення ринкових відносин, коли тільки почала формуватися верства власників житла, підставою виникнення права власності на житло був, насамперед, викуп житлових приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду. Порядок його здійснення визначався постановою Ради Міністрів СРСР «Про продаж громадянам в особисту власність квартир у будинках державного або громадського житлового фонду» від 02.12.1988 р. № 1440¹ і прийнятим на його основі Положенням «Про продаж громадянам в особисту власність квартир у будинках державного або громадського житлового фонду, їх утримування й ремонт», затвердженим постановою Ради Міністрів УРСР і Укррадпрофа від 19.05.1989 р. № 142². Треба визнати, що по об'єктивних причинах викуп житлових приміщень не знайшов широкого поширення.

Важливою підставою придбання громадянами житла в приватну власність стала приватизація займаних ними житлових приміщень у

¹ ЗП СРСР. – 1989. – № 1. – Ст. 4.

² ЗП УРСР. – 1989. – № 5. – Ст. 23.

будинках державного житлового фонду. Вона почала здійснюватися з 1992 року й відразу звела нанівець викуп громадянами житла в держави. В країні, де більша частина громадян були наймачами житлових приміщень державного житлового фонду, саме приватизація за більш ніж 20 років свого здійснення сформувала необхідну верству власників житла. Згідно зі ст. 1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р. № 2482-ХІІ¹, приватизація – це безоплатне або з доплатою відчуження квартир (будинків), кімнат у квартирах і одноквартирних будинках, де проживають два й більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв і т. ін.) державного житлового фонду на користь громадян України. Передача квартир (будинків) здійснюється в спільну часткову або спільну сумісну власність усіх членів родини, що постійно проживають у ній (у ньому), на підставі рішення відповідних органів приватизації. Право власності на придбане житлове приміщення виникає у громадянина з моменту реєстрації права. Принципами приватизації є добровільність і однократність: громадянин, що виявив бажання одержати житло у власність у порядку приватизації, не має права надалі приватизувати інше житло.

У цей час однією з розповсюджених підстав виникнення права власності на житло стає приватне житлове будівництво. Слід зазначити, що починаючи з 60-х років минулого сторіччя у великих містах з районним територіальним розподілом приватне (по термінології того часу – індивідуальне) житлове будівництво практично не проводилося. Індивідуальні житлові будинки будувалися, головним чином, у сільських або селищних населених пунктах. Зараз приватне житлове будівництво здобуває зовсім інші масштаби.

Нині діючий Цивільний кодекс України² (далі – ЦК) усе житло прямо відносить до об'єктів нерухомості (ч. 1 ст. 181 ЦК). Згідно Порядку

¹ Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36. – Ст. 524.

² Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № № 40-44. – Ст. 356.

прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 461¹, новостворені об'єкти нерухомості в житловій сфері підлягають обов'язковій здачі в експлуатацію й фактичній передачі відповідного об'єкта замовникові. Тому неможливо, наприклад, стати власником навіть заздалегідь визначеної квартири або визначеної кількості квадратних метрів житла в споруджуваному будинку до завершення його будівництва. До моменту здачі об'єкта в експлуатацію особа вважається власником тільки матеріалів, обладнання й т. ін., які були використані в процесі його будівництва (ч. 3 ст. 331 ЦК). Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно і їх обмежень» від 01.06.2004 р. № 1952-IV² право приватної власності на всі види житла підлягає обов'язковій державній реєстрації й виникає з моменту такої реєстрації.

З метою створення максимально сприятливих умов для вирішення житлової проблеми в 2005 році Законом України «Про внесення змін у деякі законодавчі акти України» від 15.12.2005 р. № 3201-IV³ були внесені зміни в ст. 331 ЦК «Набуття права власності на новостворене майно й об'єкти незавершеного будівництва», згідно з якими, якщо буде необхідність, відповідний орган може зареєструвати право власності й на об'єкт незавершеного житлового будівництва. Така необхідність виникає, наприклад, коли одна фізична особа не може завершити будівництво приватного житлового будинку через свою неплатоспроможність або по будь-яким інших причинах, а інша особа має фінансову можливість і бажання закінчити будівництво даного об'єкта, ввести його в експлуатацію й таким способом задовольнити свою потребу в житлі. Право власності на об'єкт незавершеного будівництва реєструється на підставі документів, що підтверджують право власності або право користування на земельну ділянку,

¹ Офіційний Вісник України. – 2011. – № 32. – Ст. 1359.

² Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

³ Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 13. – Ст. 110.

дозволу на будівництво, проектної документації й документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.

Як виняток закон допускає можливість визнання права власності на самовільно зведений житловий будинок або його частину за забудовником або за власником або іншим титульним власником земельної ділянки, на якій здійснене (здійснюється) таке будівництво (ч. 3 і ч. 5 ст. 376 ЦК). Самовільно побудованими вважаються житлові будинки (частина будинку), якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил (ч. 1 ст. 376 ЦК). Самочинне будівництво в житловій сфері найчастіше зустрічається у вигляді прибудови до житлового будинку житлових і (або) підсобних приміщень. Таким шляхом громадяни намагаються поліпшити свої житлові умови, підвищити рівень благоустрою житла. Право власності на самочинне будівництво може бути визнане тільки судом у випадку: (а) будівництва на земельній ділянці, яка не була відведена особі для цієї мети, за умови надання йому земельної ділянки у встановленому порядку під уже побудоване нерухоме майно (жилий будинок, частину будинку); (б) власникові або користувачеві земельної ділянки на його вимогу, якщо це не порушує права інших осіб.

Однією з підстав придбання права власності на житло є викуп квартири (повна виплата пайового внеску за неї), наданої в користування члену житлового або житлово-будівельного кооперативу (ч. 3 ст. 384 ЦК). Необхідно зазначити, що членство в житловій або житлово-будівельній кооперації було однією з розповсюджених форм задоволення житлової потреби громадян у радянський час. Споживча кооперація в житловій сфері почала розвиватися з 50-х років минулого сторіччя, але пік її розвитку довівся на 70-е – 80-е роки. Згодом, Законом України «Про власність» від

07.02.1991 г. № 697-ХП¹, усі члени житлових і житлово-будівельних кооперативів, які повністю внесли свій пайовий внесок за квартиру, в імперативному порядку були визнані власниками займаних ними квартир (ст. 15 Закону). Це було зроблено з метою створення ринку житла. Сьогодні, коли є різні можливості для придбання житла у власність, у тому числі за допомогою іпотечних кредитів, житлова кооперація, як форма реалізації житлового інтересу громадян, практично не розвивається. Проте, від неї не можна відмовлятися, оскільки в цей час відносини в даних споживчих кооперативах урегульовані так, що членство в них набуло тимчасовий характер і є нічим іншим, як розтягнутою у часі підставою виникнення права власності на займане житло. Як уже було відзначено, це право виникає з моменту повної сплати пайового внеску членом житлового або житлово-будівельного кооперативу. Підтвердження факту викупу (внесення повної суми пайового внеску) є довідка, яка видана правлінням відповідного житлового або житлово-будівельного кооперативу, на підставі якої надається свідоцтво про право власності на квартиру.

І все-таки головною підставою придбання громадянами житла в приватну власність став цивільно-правовою договір. Він є тем правовим засобом, який здатний найбільше ефективно розподіляти й перерозподіляти житло. До договорів, які опосередковують передачу житла у власність, відносяться традиційні для цивільного законодавства договори, що одержали правове регулювання ще в Цивільному кодексі УРСР 1963 р.² (далі – ЦК 1963 р.): це купівля-продаж, міна, довічне утримання (догляд) і дарування. Серед них особливо виділяється купівля-продаж, як сама універсальна форма товарно-грошового обміну. Саме договір купівлі-продажу житлових приміщень є найпоширенішим в умовах ринкової економіки. Основна частина громадян України, вирішивши стати власником житла, буде його купувати.

¹ Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 20. – Ст. 249.

² Відомості Верховної Ради УРСР. – 1963. – № 30. – Ст. 468.

Перехід житла у власність опосередковує й ряд нових договірних правовідносин. Це, насамперед, договір ренти (гл. 56 ЦК), який був відсутній у цивільному законодавстві радянських часів у зв'язку з причинами ідеологічного порядку, що не допускали ніякого лихварства й ведучих непримиренну боротьбу з так званими нетрудовими доходами. У ЦК 1963 р. містився тільки близький до ренти договір довічного утримання. Останній був заснований на ідеологічних принципах соціалістичної епохи й передбачав можливість відчуження індивідуальних житлових будинків тільки непрацездатними громадянами іншим громадянам, що беруть на себе обов'язки довічного утримання непрацездатних. Відсутність у нинішньому ЦК будь-яких обмежень для учасників (сторін) договору ренти й договору довічного утримання (догляду), розширює можливість використання даних зобов'язань із метою придбання житла у власність.

До новел вітчизняного цивільного законодавства відноситься й спадковий договір. Він одержав широке поширення в правових системах країн континентальної Європи¹. Це єдиний договір, що забезпечує перехід права власності на житлове приміщення фізичної особи після його смерті на договірних засадах (ст. 1302 ЦК).

Договірні відносини, матеріальним об'єктом яких є житло, завжди регулювалися двома базовими нормативними актами – Цивільним і Житловим кодексами. Однак сучасний розвиток сімейних відносин привів до того, що в сімейному законодавстві одержали закріплення цілий ряд договорів, на підставі яких у фізичної особи може виникати право власності й (або) право користування житловим приміщенням. Тому до двох вищезазначених кодифікаційних актів необхідно додати третій – Сімейний кодекс.

Так, до договорів, за допомогою яких житло передається у власність, необхідно віднести шлюбний договір. Уперше він одержав законодавче

¹ Васильченко В. Юридична сутність інституту спадкового договору та його місце в системі цивільного права // Право України. – 2003. – № 6. – С. 18-22.

закріплення ще в Кодексі про шлюб і сім'ю УРСР 1969 р.¹ (далі – КпШС). Законом України від 23.06.1992 р. «Про внесення змін і доповнень у Кодекс про шлюб і сім'ю Української РСР» № 2488-ХІІ² КпШС був доповнений ст. 27¹ «Право подружжя на укладення шлюбного контракту». Однак положення, що міститься в цій статті, згідно з яким умови шлюбного контракту не можуть погіршувати положення будь-кого із подружжя в порівняно з законодавством України, призвело до того, що шлюбний контракт практично не укладався. Згодом цей договір одержав свій розвиток у Сімейному кодексі України 2002 р.³ (далі – СК). Згідно ч. 1 ст. 93 СК шлюбний договір регулює майнові відносини між подружжям, визначає їхні майнові права та обов'язки. Отже, цей договір необхідно розглядати як одну з можливих підстав виникнення права власності на житло.

До договорів, які опосередковують безоплатну передачу житла у власність, необхідно віднести й договір про припинення права на аліменти на дитину у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно (зокрема, на житловий будинок, квартиру й т.ін.) (ст. 190 СК). Цей договір не був закріплений у КпШС і є новим для сімейного законодавства. Його поява пояснюється пошуком нових засобів, які могли б забезпечити дитині одержання необхідних матеріальних благ. У юридичній літературі було відзначено, що ціль такого договору – це забезпечення утримування дитини за рахунок нерухомого майна⁴. Однак слід звернути увагу, що в цьому випадку в поняття «утримування» необхідно вкладати досить широкий зміст. Мова може йти не тільки про можливість набути грошові кошти на утримування дитини за рахунок нерухомого майна (наприклад: за допомогою передачі житлового приміщення, отриманого за вищевказаним договором, у користування на умовах комерційного найму). Можливо житло необхідне,

¹ Відомості Верховної Ради УРСР. – 1969. – № 26. – Ст. 204.

² Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36. – Ст. 528.

³ Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № № 21-22. – Ст. 135.

⁴ Таш'ян Р.І. Договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно // Проблеми законності: Академ. зб. наук. пр. / Відп. ред. В.Я. Тацій. – Х.: Нац. юрид. акад. України, 2010. – Вип. 110. – С. 56.

насамперед, для задоволення житлової потреби самої дитини й того з батьків, з ким вона буде проживати. Саме необхідність реалізації житлового інтересу і є тим побудником, який приводить до укладення такого договору, та, відповідно, до того, що один з батьків бере на себе обов'язок самостійно утримувати дитину.

Основна частина договорів, спрямованих на перехід житла у власність, підлягає нотаріальному посвідченню й державній реєстрації. Право власності на житло у набувачів по даних договорах виникає з моменту такої реєстрації (ч. 4 ст. 334 ЦК). Однак, є договори, для яких державна реєстрація законом не передбачена, наприклад: для договору дарування житлового приміщення (ст. 719 ЦК). Право власності на житло по таких договорах виникає з моменту його нотаріального посвідчення або з моменту набуття законної сили рішення суду про визнання договору, не засвідченого нотаріально, дійсним (ч. 3 ст. 334 ЦК).

З переходом до ринкової економіки певний розвиток одержали й житлові правовідносини. Як уже було відзначено, до них відносяться різні правовідносини, однак, серед них розрізняються ринкові й позаринкові (тобто розподільні) правовідносини, які опосередковують реалізацію житлового інтересу. Ринкові житлові правовідносини, у свою чергу, можуть носити як зобов'язальний, так і речовий характер.

До зобов'язальних житлових правовідносин, насамперед, відноситься договір найму (оренди) житла в будинках приватного житлового фонду. У юридичній літературі він одержав найменування «договір комерційного найму житла». Відсутність у законодавстві будь-яких обмежень на кількість або розмір житла, яке може перебувати в приватній власності, і наявність у власника можливості використовувати житлове приміщення не тільки безпосередньо для проживання, але й для одержання прибутку, – усе це визначило той факт, що договір комерційного найму житла стає однією з основних форм реалізації житлового інтересу в сучасних соціально-економічних умовах. Відносини комерційного найму будуються за

принципом свободи договору (статті 6, 627 ЦК). Його учасники (сторони) вільні у виборі контрагента й предмета договору, у визначенні таких важливих його умови, як строк, розмір і порядок оплати і т.ін. Даний договір урегульований нормами глави 59 ЦК «Найм (оренда) житла» (статті 810-826). Вони надають наймачеві житла досить широкий спектр прав, зокрема: вселити в житлове приміщення інших осіб на постійне або тимчасове проживання; укласти договір піднайму; зробити заміну наймача і т.ін. Наймач за договором комерційного найму житла має переважне право перед іншими особами на продовження даного договору й на придбання його у власність у випадку продажу. Захищаючи наймача, законодавець встановлює вичерпний перелік підстав щодо розірвання договору на вимогу наймодавця.

Різновидом договору найму (оренди) житла є договір оренди житла з викупом. Його закріплення в цивільному законодавстві обумовлене загостренням існуючої в державі житлової проблеми у зв'язку з настанням світової фінансової кризи. Закон України від 25.12.2008 р. № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»¹ передбачає цілий ряд організаційно-правових заходів, спрямованих на подолання кризових явищ у житловій сфері, у тому числі й шляхом придбання громадянами житла в довгострокову оренду з викупом. Правове регулювання орендних відносин здійснюється нормами глави 59 ЦК (статтями 810¹, 811, 813-820, 823, ч. 1 і 2 ст. 825, статтями 826, 1232¹), а також окремими положеннями вищезгаданого закону й іншими нормативними актами². Цей договір опосередковує надання житла в користування й одночасно виплату платежів для придбання його у власність. З урахуванням високої вартості житлових приміщень законодавець змодельовав даний договір як довгостроковий (до 30 років), що дає

¹ Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 19. – Ст. 257.

² Порядок оренди житла з викупом, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.03.2009 р. № 274 [Текст]. // Офіційний Вісник України – 2009. – № 23. – Ст. 754; Примірний договір оренди житла з викупом, затверджений наказом Міністерством регіонального розвитку та будівництва України від 24.06.2009 р. № 253 [Текст]. // Інформаційний Бюлетень Міністерства регіонального розвитку та будівництва України. – 2009, 07. – № 7.

громадянам реальну можливість виплачувати платежі на їхній викуп поступово. Таким чином, у сучасних умовах договір оренди житла з викупом повинен стати однією з найпоширеніших підстав виникнення права користування, а потім і права власності на житлове приміщення.

ЦК регулює відносини не тільки по оплатній, але й по безоплатній передачі матеріального об'єкта в користування – позичку. Остання врегульована нормами гл. 60 ЦК, аналіз яких свідчить про те, що вони не розраховані на відносини з житловими приміщеннями. Стаття 827 ЦК «Договір позички» відсилає до положень гл. 58 ЦК «Найм (оренда)», але в ній не міститься відсилань до норм гл. 59 ЦК «Найм (оренда) житла». Можна припустити, що законодавець виходить з того, що відносини по наданню житла в користування мають, насамперед, оплатний характер, і це відповідає дійсності. Однак не можна заперечувати і можливість надання житла в користування на безоплатній основі. У такому випадку виникає необхідність у правовому врегулюванні зазначених відносин. Представляється, що норми гл. 60 ЦК «Позичка» повинні містити відсилання й до окремих положень гл. 59 ЦК «Найм (оренда) житла», якщо матеріальним об'єктом договірних відносин є житлове приміщення.

Як уже було відзначено, житлові правовідносини можуть носити не тільки зобов'язальний, але й речовий характер. На відміну від зобов'язальних правовідносин, підставою виникнення яких обов'язково є договір, речові правовідносини користування житловими приміщеннями можуть виникати по самих різних правових підставах.

Так, право користування житлом у членів родини власника житла (ст. 383 ЦК) виникає з складного фактичного складу: (1) наявності брачно-сімейних відносин із власником житлового приміщення; (2) згоди власника на вселення в житло конкретної особи для постійного проживання в ньому як члена родини; (3) факту вселення в житлове приміщення цієї особи. По таких же підставах речове право користування житловим приміщенням виникає й у

членів родини члена житлового або житлово-будівельного кооперативу (ст. 384 ЦК).

Речове право користування житловим приміщенням може виникати у фізичної особи внаслідок заповідального відказу (ст. 1237 ЦК). Закон дозволяти заповідачеві покласти на спадкоємця, якому переходить будинок, квартира або інше житлове приміщення, обов'язок надати іншій особі (відказоодержувачу) право користування зазначеним приміщенням або його певною частиною на період життя цієї особи або на інший строк. Виникає на підставі заповідального відказу право користування житловим приміщенням зберігає чинність і при наступному переході права власності на житло, яке увійшло до складу спадщини, до іншої особи.

Однак найчастіше речове право користування житлом виникає у громадян на підставі договору. До таких договорів, насамперед, необхідно віднести два цивільно-правові договори: (1) договір ренти (гл. 56 ЦК) і (2) договір довічного утримання (догляду) (гл. 57 ЦК). Характерною рисою даних договірних зобов'язань є та обставина, що вони одночасно забезпечують одній стороні передачу житла у власність (платникові ренти або набувачеві за договором довічного утримання), іншій – надання його в користування (одержувачеві ренти або відчужувачеві в договорі довічного утримання).

Речове право користування житловим приміщенням може виникати на підставі договору дарування. Так, згідно зі ст. 725 ЦК, договором дарування житла може бути встановлений обов'язок обдаровуваного надати право довічного користування цим житлом третій особі або не пред'являти вимог до третьої особи про виселення з переданого в дарунок житла.

Речове право користування житловим приміщенням може виникати й на підставі договорів, передбачених сімейним законодавством. Насамперед, це право може виникати зі шлюбного договору (ст. 93 СК). Останній може стати основою виникнення права користування житловим приміщенням як в

одного з подружжя, що укладають шлюбний договір, так і в будь-кого із їхньої родини, незалежно від ступеня споріднення (ст. 98 СК).

До таких договорів відноситься й договір про патронат (ст. 252 СК). На його підставі право користування житловим приміщенням виникає у малолітніх або неповнолітніх громадян. В СК прямо зазначене, що патронатний вихователь зобов'язаний забезпечити дитину житлом (ст. 255 СК). Це право втрачається по досягненню ними повноліття або раніше, якщо є всі підстави для дострокового припинення договору про патронат (ст. 256 СК).

Ще одним договором, що породжує речове право користування житловим приміщенням у громадян, які не досягли повноліття, є договір про влаштування дітей до прийомної сім'ї (ч. 2 ст. 256⁴ СК). Згідно зі ст. 256¹ СК, прийомна сім'я – це сім'я, яка добровільно взяла на виховання та спільне проживання від одного до чотирьох дітей-сиріт або дітей, позбавлених батьківського піклування. Даний договір укладається між прийомними батьками та органом, який прийняв рішення про створення прийомної сім'ї, на основі типового договору.

У роботі відзначалося, що певні категорії громадян можуть реалізовувати свій житловий інтерес у межах розподільних (позаринкових) житлових правовідносин. До таких правовідносин необхідно віднести відносини найму житла в публічних (державному та комунальному) житлових фондах. В літературі їх ще називають «правовідносини споживчого найму житла»¹. Дані правовідносини мають цілий ряд особливостей. Так, на умовах споживчого найму житло надається тільки громадянам, які визнані потребуючими поліпшення житлових умов і перебувають на відповідному обліку (ст. 34, 36-40 Житлового кодексу УРСР 1983 р.² (далі – ЖК)). На підставі рішення компетентного органу про надання житла й виданого на його підставі ордера на житлове приміщення укладається договір найму

¹ Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: Кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему // Проблемы современного гражданского права: Сб. ст. – М.: Городец, 2000. – С. 243.

² Відомості Верховної Ради УРСР. – 1983. – № 28. – Ст. 573.

житла (ст. 34, 51, 58 ЖК). Права, обов'язки та відповідальність сторін чітко регламентовані ЖК (ст. 64-117) і Типовим договором найму житла в будинках державного та комунального житлового фонду.

Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 р. № 3334-IV¹ передбачений ще один договір найму, який опосередковує розподільні відносини в житловій сфері, – це договір найму соціального житла (ст. 20 Закону). За допомогою даного договірного зобов'язання забезпечуються житловим приміщенням ті верстви населення, які не тільки потребують житла, але й підпадають під категорію соціально незахищених (ст. 10 Закону).

До розподільних житлових правовідносин відносяться правовідносини, які опосередковують надання службових житлових приміщень і житлових приміщень у гуртожитках. Службові житлові приміщення надаються для проживання громадян у зв'язку з характером їх трудових відносин (наприклад, таких, що вимагають постійної присутності на робочому місці), проходженням служби (зокрема, військової), призначенням на державну посаду або обранням на виборну посаду (у тому числі у відриві від постійного місця проживання). Правовий режим користування службовими житловими приміщеннями визначається нормами гл. 3 ЖК, а також постановою Ради Міністрів УРСР від 04.02.1988 г. № 37², яким затверджено Положення про порядок надання службових житлових приміщень і користування ними в Українській РСР і Перелік категорій працівників, яким можуть бути надані службові житлові приміщення. Житлові приміщення в гуртожитках призначені для тимчасового проживання громадян у період їх роботи, служби та навчання. Порядок надання й користування житловою площею в гуртожитках визначається нормами гл. 4 ЖК і Примірним положенням про гуртожитки, затвердженим постановою Ради Міністрів

¹ Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 19-20. – Ст. 159.

² ЗП УРСР. – 1988. – № 2. – Ст. 8.

УРСР від 03.06.1986 р. № 208¹. Службові житлові приміщення й житлові приміщення в гуртожитках мають особливий правовий режим: вони не підлягають відчуженню або передачі в користування за договором іншим особам; зберігають строго цільове призначення і та ін. Службові житлові приміщення надаються на підставі: (а) рішення компетентного органу про надання такого житлового приміщення й (б) виданого на його основі спеціального ордеру на службове житлове приміщення (ст. 121, 122 ЖК). У ЖК прямо не сформульована норма, відповідно до якої на підставі ордеру на службове житлове приміщення повинен укладатися договір найму. Однак це впливає з положень ч. 2 ст. 123 ЖК, відповідно до якої, до користування службовими житловими приміщеннями застосовуються правила про договір найму житлового приміщення. Тому користування службовими житловими приміщеннями повинне здійснюватися відповідно до договору, який являє собою різновид договору найму (оренди) житла в публічних житлових фондах. Надання житлової площі в гуртожитках здійснюється на підставі рішення компетентного органу про надання житла й виданого громадянинуві на його підставі спеціального ордеру.

З переходом до ринкової економіки відносини, які опосередковують реалізацію житлового інтересу, зазнали значних змін. У цей час постає завдання додати цим відносинам належну правову регламентацію.

¹ ЗП УРСР. – 1986. – № 6. – Ст. 30.