


ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО ТА ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНО-ПРАВОВИЙ НАПРЯМ У СФЕРІ ПРИВАТНОГО ПРАВА

УДК 347.2

DOI: <https://doi.org/10.32631/v.2023.3.27>

Марина Євгенівна Василенко,

*кандидат педагогічних наук, доцент,
Харківський національний університет внутрішніх справ,
Сумська філія,
кафедра юридичних дисциплін (доцент);*

 <https://orcid.org/0000-0002-2992-6646>,
e-mail: marena.ev@gmail.com

СУТНІСТЬ І ОСОБЛИВОСТІ ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИН

Здійснено аналіз наукових поглядів учених щодо тлумачення понять «соціальні відносини», «правовідносини» та «житлові правовідносини», на основі чого запропоновано авторське визначення поняття «житлові правовідносини». Узагальнено, що житлові правовідносини супроводжують людину майже все її життя, адже однією з базових потреб кожної людини є житло. Саме тому важливим завданням законодавця є створення всіх необхідних правових та організаційних умов для належної реалізації житлових правовідносин.

Ключові слова: правовідносини, житлові правовідносини, житлове право, законодавство, суб'єкт, об'єкт.

Оригінальна стаття

Постановка проблеми

В умовах ринкової економіки в Україні житло почало набувати принципово нового змісту. Роки адміністративно-командного устрою, коли житлові правовідносини регулювалися переважно державою на рівні відповідних планів і програм, призвели до окремих проблем після здобуття Україною незалежності. На житлових правовідносинах позначається і кризовий стан економіки, і застарілість житлового фонду, і низка інших факторів, які в сукупності породжують підвищений інтерес до окресленого питання.

Стан дослідження проблеми

Окремі аспекти реалізації житлових правовідносин у своїх наукових працях розглядали О. Аврамова, М. Галянтич, І. Гордієнко, Г. Кичоть, Л. Лічман, Ю. Мохова, Т. Тилик та інші дослідники. Праці цих науковців становлять базис, основу наукового осмислення означеної

проблеми, проте в сучасній науковій літературі відсутні комплексні дослідження, присвячені характеристичі сутності житлових правовідносин, які б враховували новітні проблеми, пов'язані, зокрема, із правовим режимом воєнного стану.

Мета і завдання дослідження

Мета статті полягає в тому, щоб на основі глибинного аналізу поглядів науковців у галузі й авторської позиції розкрити сутність і з'ясувати особливості житлових правовідносин. З огляду на зазначену мету *завданнями* статті є: з'ясувати сутність понять «соціальні відносини» та «правові відносини»; розкрити сутність житлових правовідносин.

Наукова новизна дослідження

У статті наведено нетиповий авторський погляд на сутність і характерні ознаки житлових правовідносин, а також окремі аспекти суспільних відносин, що з ними пов'язані.

Виклад основного матеріалу

На початку дослідження наголосимо на тому, що житлові правовідносини є видом суспільних відносин, адже вони не можуть існувати поза суспільством, яке зберігає свій комплексний вплив на них і знаходить у них свій прояв.

В. Швачка доводить, що суспільні відносини – це не абстрактні зв'язки між людьми. Це міжособове спілкування, постійний процес взаємовпливу людей одне на одного, зіткнення їх потреб і інтересів, співставлення поглядів і переконань, обмін досвідом, а також результатами діяльності, предметно втіленими в матеріальній і духовній культурі, здійснення взаємної стимуляції, контролю та корекції діяльності [1].

Дійсно, суспільні відносини є основою взаємодії людей між собою. І не лише окремих осіб, а і їхніх об'єднань, груп задля узгодження широкого кола інтересів, втілення в життя спільних стандартів поведінки, а також утвердження певних цінностей у загальній культурі, зокрема правовій. Суспільні відносини також є основою для задоволення потреб людей як соціальних істот, значна кількість яких проявляється в соціальній взаємодії.

Особливістю суспільних відносин, як пише Н. Недюха, є те, що їхніми суб'єктами є не всі спільноти людей, а лише ті, які виникли об'єктивно в процесі історичного розвитку: 1) соціально-класові спільноти (класи, внутрішньокласові та міжкласові соціальні верстви й групи); 2) етнопонаціональні утворення (племена, народності, нації); 3) соціально-демографічні групи (сім'я, чоловіки, жінки, молодь, особи пенсійного віку та ін.); 4) соціально-професійні групи (робітники, селяни, підприємці, спеціалісти, службовці та ін.); 5) соціально-територіальні

спільноти (населення окремих адміністративно-територіальних одиниць, регіонів, жителі окремих міст і сіл, міське та сільське населення) [2, с. 76].

Акцентуючи увагу на комплексності запропонованого підходу, ми водночас вважаємо доречним наголосити на появі принципово нових спільнот в умовах воєнного стану, а також переосмисленні діяльності окремих інститутів громадянського суспільства, зокрема в контексті забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб. Так, в умовах воєнного стану одним із напрямів волонтерської діяльності стало забезпечення житлом тих, хто цього потребує. Це знаходить свій прояв у організації на рівні громадськості притулків (шелтерів), виконанні волонтерами комплексу робіт, спрямованих на відбудову пошкодженого житла, встановлення вікон тощо.

Г. Кикоть у своєму дослідженні подає такий перелік найбільш характерних ознак суспільних відносин: 1) наявність двох конкретних сторін, на кожній із них може бути кілька суб'єктів; 2) суб'єктний склад таких відносин не такий широкий, як у суспільних зв'язках чи у фактичних відносинах, нерідко стороною суспільних відносин може стати тільки особа, яка має певні ознаки, зокрема займає певну соціальну позицію, виконує соціально значущі функції тощо; 3) суспільні відносини являють собою стійкий, «затверділий», типовий зразок взаємодії [3, с. 23–24].

Зазначимо також, що в умовах воєнного стану соціальні відносини трансформуються, адже змінюються окремі повноваження тих або інших суб'єктів, територія їх діяльності, зокрема зазнає змін і внутрішній зміст соціальних відносин, що належить до сфери морально-етичних цінностей. У зв'язку із тривалим перебуванням в умовах постійної небезпеки, спільних проблем, пов'язаних із відсутністю електроенергії, водопостачання, суспільство стає більш злагодженим і готовим до взаємодії.

Варто зауважити, що окремим різновидом суспільних відносин є відносини правові, тобто такі, що виникають на основі правових норм і регулюються ними. В. Молдован та А. Чулінда вказують, що правові відносини – це специфічні вольові суспільні відносини, які виникають і здійснюються на основі норм права, учасники яких взаємопов'язані суб'єктивними правами та юридичними обов'язками. Вчені наголошують, що через правовідносини реалізуються норми права, які встановлюють права та обов'язки людини [4].

Позиція дослідників щодо вольового характеру правовідносин потребує більш детального розгляду. Адже саме воля лежить в основі бажання діяти задля досягнення свідомо поставленої мети. Так, ми підходимо до питання правової свідомості, яка виступає внутрішнім змістом правовідносин.

Таким чином, правовідносини – це двосторонні вольові відносини між суб'єктами права, які виникають на основі норм права та регулюються ними з метою визнання, реалізації і захисту їхніх прав, свобод та інтересів. Тож ключовою характеристикою правовідносин є саме їх добровільність і цільове призначення, адже вони виникають виключно з конкретною метою. Специфіка правовідносин залежить від того, в якій сфері суспільного життя вони виникають і нормами якої галузі права регулюються.

Що ж стосується житлових правовідносин, то вони регулюються нормами цивільного та житлового права. Так, М. Галянтюк вказує, що житлові правовідносини – це суспільні відносини, врегульовані нормами житлового права. Житлові правовідносини – це двосторонні та багатосторонні фактичні відносини, що складаються між суб'єктами житлового права [5]. Водночас, доповнюючи позицію дослідника, хочемо зауважити, що окремі житлові правовідносини лежать у площині не лише житлового, а й інших галузей права, зокрема кримінального, в разі порушення недоторканності житла або незаконного виселення. Тому доречніше вести мову не лише про врегулювання нормами житлового права, а про врегулювання суспільних відносин у сфері володіння, користування, розпорядження житлом.

А. Лічман у своєму дисертаційному дослідженні вказує, що житлові правовідносини – це відносини щодо підстав, умов і порядку укладення договору найму (оренди) житла, яке належить наймодавцю на праві приватної власності, а також відносини із забезпечення житлом осіб, які потребують соціального захисту й поліпшення житлових умов у будинках, що є об'єктом державної або комунальної власності, будинках житлово-будівельних кооперативів, у службових жилих приміщеннях, гуртожитках, інших спеціалізованих жилих приміщеннях (жилих будинках); відносини, пов'язані з безпосереднім користуванням зазначеним житлом, зокрема членами сім'ї управомоченої особи, припиненням права власності на житло і/або права користування (позбавлення) житлом, а також відносини з надання та споживання житлово-комунальних послуг; відносини, спрямовані на забезпечення належного користування житлом, тобто з управління, експлуатації, забезпечення схоронності та ремонту житлового фонду [6].

Також ми хотіли б акцентувати увагу на тому, що на практиці в діяльності територіальних підрозділів поліції мають місце випадки написання заяв щодо, наприклад, порушення недоторканності житла в тих випадках, коли фактично ознак кримінального правопорушення в діяннях осіб немає. Проте через невизначеність для громадян цивільно-правових механізмів захисту порушених прав вони звертаються до підрозділів поліції, після чого в судовому порядку

отримують ухвали про необхідність унесення відомостей до Єдиного реєстру досудових розслідувань. Такі кримінальні провадження впродовж кількох місяців безуспішно розслідуються підрозділами слідства (дівання), після чого закриваються, громадяни знову оскаржують рішення та вказаний цикл повторюється знову. Це зумовлює необхідність розроблення пам'яток для населення з максимальною деталізацією відповідних механізмів захисту порушених житлових прав у порядку цивільного судочинства. Цю позицію підтримує і В. Кройтор, який зауважує, що встановлення способів, засобів цивільно-правового захисту житлових прав є актуальним та перспективним напрямом подальших наукових дослідження [7, с. 138].

Отже, житлові правовідносини – це врегульовані нормами житлового права правові відносини між суб'єктами права (які володіють необхідною правосуб'єктністю), пов'язані з: набуттям та/або реалізацією права власності на житло; користуванням, орендою, приватизацією, зміною власника житла, а також іншими питаннями, що входять до предмета регулювання нормами відповідної галузі права.

Розкриваючи сутність житлових правовідносин варто зауважити, що їх ключовими елементами є: суб'єкт, об'єкт і предмет. Так, О. Аврамова цілком слушно вказує, що суб'єкти житлових правовідносин поділяються на такі групи: 1) суб'єкти власності на житло (фізичні, юридичні особи, територіальна громада, держава); 2) суб'єкти користування житлом (наймачі, члені сім'ї наймача, орендарі житла тощо); 3) організації, що управляють житлом (ОСББ, ЖК, управляючі компанії тощо); 4) суб'єкти надання житлово-комунальних послуг (виробники, виконавці житлово-комунальних послуг); 5) суб'єкти девелопменту (ЖБК, будівельні компанії, ріелторські фірми тощо) [8, с. 113–114].

Існують різні види житла, враховуючи квартири, будинки, кімнати, гуртожитки тощо. Так, власник житла має право володіти, користуватися, розпоряджатися та ремонтувати свою власність у межах закону. Орендар має право користуватися житлом на умовах договору оренди, а користувачі житла можуть мати право на безоплатне чи платне користування житлом на підставі укладеного договору, наявності спільної власності, спадщини та інших підстав.

Висновки

Житлові правовідносини супроводжують людину майже все її життя, адже однією з базових потреб кожної людини є житло. Саме тому важливим завданням законодавця є створення всіх необхідних правових та організаційних умов для належної реалізації житлових правовідносин, адже житло є одним з основних елементів соціальної інфраструктури, яка визначає якість життя населення. Доступ до якісного житла є необхідним для задоволення базових потреб людини, таких як безпека, комфорт і здоров'я. Законодавче унормування

житлових правовідносин забезпечує захист прав власників житла, орендарів, мешканців багатоквартирних будинків та інших їх учасників. Це включає в себе встановлення правил використання житла, укладення договорів оренди та купівлі-продажу житла, розгляд спорів і конфліктів між учасниками житлових відносин. Крім того, це забезпечує стабільність ринку житла, допомагає уникнути корупції та інших негативних явищ у сфері житлового будівництва та експлуатації. Це допомагає забезпечити належні умови для розвитку житлового будівництва та забезпечення житлом населення.

Список бібліографічних посилань: 1. Швачка В. Ю. Правова соціалізація особи в сучасних умовах : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. Київ, 2008. 198 с. 2. Недюха М. «Суспільні відносини» та «соціальні відносини» як поняття політико-правової науки. *Наукові записки Інституту політичних і етнонаціональних досліджень ім. І. Ф. Кураса НАН України*. 2018. Вип. 2. С. 188–200. 3. Кикоть Г. В. Юридичні факти в системі правовідносин : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. Київ, 2006. 198 с. 4. Моддован В. В., Чулінда А. І. Правознавство : навч. посіб. Київ : Центр учб. літ., 2010. 184 с. 5. Галянтюк М. К. Житлове право України : практикум. Київ : МАУП, 2004. 116 с. 6. Лічман А. Г. Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків, 2005. 221 с. 7. Кройтор В. А. Система цивільно-правових засобів захисту житлових прав. *Право і безпека*. 2016. № 1 (60). С. 135–140. 8. Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні : монографія. Тернопіль : ЗУНУ, 2021. 426 с.

Надійшла до редколегії 20.08.2023

Прийнята до опублікування 11.09.2023



Vasylenko M. Ye. The essence and features of housing legal relations

The analysis of scientific viewpoints of scholars on the interpretation of the concepts of “social relations”, “legal relations” and “housing legal relations” has been carried out, and the author's own definition for the latter has been proposed. It has been established that legal relations are bilateral volitional relations between subjects of law which arise on the basis of legal provisions and are regulated by them with a view to recognising, exercising and protecting their rights, freedoms and interests. A key characteristic for legal relations is their voluntary nature and purpose, as they arise exclusively for a specific purpose. The specificity of legal relations depends on the sphere of public life in which they arise and the rules of which branch of law they are regulated.

It has been proved that housing legal relations are legal relations regulated by housing law provisions between legal entities which have the necessary legal personality and are related to the acquisition and/or exercise of the right to ownership of housing, use, lease, privatisation, change of housing owner, and other issues which are subject to regulation by the provisions of the relevant branch of law.

It has been identified and characterised the subject, object and subject of housing legal relations. It has been argued that housing legal relations accompany a person almost all his/her life, since housing is one of the basic needs of every person. That is why an important task of the legislator is to create all the necessary legal and organisational conditions for the proper functioning of the latter.

Key words: legal relations, housing relations, Housing Law, legislation, subject, object.

