

УДК 347.122

О.Є. Аврамова

к.ю.н., доцент,

доцент кафедри

цивільного права та процесу ХНУВС

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

ЕЛЕМЕНТИ ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИН

Елементами будь-якого правовідношення є суб'єкт, об'єкт та зміст правовідношення. У житлових правовідносин має прояв усі наведені елементи, однак їх зміст має певні особливості, отже звернемось до їх дослідження.

Житлові правовідносини – це суспільні правовідносини, врегульовані нормами житлового законодавства, що виникають з приводу володіння, користування, управління житлом. Вказана тріада правомочностей не передбачає розпорядження, оскільки розпорядження житлом належить до цивільних правовідносин. Розпорядження житлом реалізується у цивільних правовідносинах та не може бути включено у систему правомочностей житлових правовідносин.

Суб'єкти житлових правовідносин – це учасники житлових правовідносин. Вони поділяються на наступні 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) управляючі організації 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). Наведені суб'єкти мають певні особливості у правовому статусі, що передбачає можливість здійснення суб'єктивних прав щодо проживання особи у житлі (надання житла, забезпечення житлових прав, утримання житла тощо). При цьому суб'єкти житлових правовідносин, якщо відштовхуватися від правомочності проживання, можуть бути поділені на: а)

суб'єкти надання житла; б) суб'єкти, що здійснюють проживання у житлі; в) суб'єкти, що забезпечують безпечне та стабільне проживання особи у житлі.

Об'єктом житлових правовідносин є проживання в житлі. Проживання в житлі може розглядатися в аспекті речового та зобов'язального права. Якщо розглядати проживання в житлі з позицій речового права, то проживання не може повністю ототожнюватися з правом користування. Право користування є елементом правомочності власника житла щодо отримання позитивного ефекту (доходу, результату) від житла, зокрема шляхом: передання в оренду; використання житла для професійної діяльності за умови непорушення прав третіх осіб; власного проживання або непроживання тощо. Проживання в житлі пов'язане з використанням житла для постійного знаходження в ньому, користуванням житлово-комунальними послугами, веденням господарства. Тобто проживання з точки зору речового права є лише елементом у правомочності користування житлом. Звернемося до розуміння проживання як зобов'язально-правової категорії. Для цього застосуємо модель *locatio-conductio rei*. Римські юристи визначали, що до обов'язків наймодавця відносилась не тільки однаразова передача речі для користування, але й забезпечення протягом усього строку користування житлом спокійного користування. Для цього наймодавець мав проводити необхідний ремонт відданої в найм речі, щоб підтримувати її протягом усього строку договору в придатному для користування стані, усувати перешкоди, які може зустріти з чийогось боку наймач, та інше. Звернемо увагу на першу особливість користування речі з точки зору зобов'язальної природи і користування повинно бути спокійним, тобто безпечним, не порушуватися як наймодавцем, так і третіми особами. В сучасному житловому праві це – елементи безпечного та стабільного проживання у житлі. Якщо об'єднати розуміння проживання за речово-правовою та зобов'язально-правовою характеристикою, то виходить, що проживання у житлі – це стабільне використання житла для постійного безпечного знаходження в ньому, користування житлово-комунальними послугами, ведення господарства. Таке розуміння права проживання виокремлює

його від речових та зобов'язальних відносин, оскільки є їх поєднанням. У цьому є і відмінність права проживання (право на безпечне, стабільне знаходження у житлі) від права користування. Окремо зауважимо, що право проживання забезпечується та здійснюється як наймачем, так і наймодавцем. Право на проживання надає право вимоги щодо забезпечення стабільного, безпечного проживання, право на позитивні дії у вигляді знаходження, ведення господарства у житлі, право на захист свого законного знаходження у житлі.

Зміст житлових правовідносин – це система юридичних прав та обов'язків суб'єктів житлових правовідносин. Суб'єктивні житлові права здійснюються у певних діях, що є результатом реалізації певних житлових прав особи. До житлових прав варто віднести наступні: право на житло; право на місце проживання; право на одержання жилої площі у державному житловому фонді або іншого соціального житла; право на користування житлом, що є системою права на місце проживання та права на споживання житлово-комунальних послуг; право на проживання у житлі; право на взяття на облік для поліпшення житлових умов; право на збереження жилого приміщення у разі тимчасової відсутності понад шести місяців; право на управління житлом; право на безпечні, комфортні умови проживання у житлі; право на захист житлових прав; право на соціальну підтримку проживання у житлі (право на субсидію). До житлових обов'язків варто віднести: оплата житлово-комунальних послуг, оподаткування житла; не порушення прав сусідів; використання житла відповідно до технічно-санітарних правил, стандартів тощо.

Наведена характеристика елементів житлових правовідносин є лише спробою встановити характеристику елементів житлових правовідносин. Питання визначення елементів житлових правовідносин є актуальною тематикою для подальших наукових досліджень.