УДК. 347.2

Мічурін Є.О.,
кандидат юридичних наук, доцент
кафедри цивільно-правових дисциплін
Національного університету
внутрішніх справ

Класифікація суб'єктів житлових правовідносин

Стаття 47 Конституції України проголосила право особи на житло. Суб'єктами житлових правовідносин, які, за пануючою у науці думкою, є частиною цивільних правовідносин [1, с. 14], [2, с. 14], є юридичні та фізичні особи.

Фізичні та юридичні особи, в силу належної їм право- і дієздатності, здатні мати житлові права та обов'язки й через те – брати участь у житлових правовідносинах.

Поділ суб'єктів житлового права на юридичних та фізичних осіб випливає з критеріїв поділу суб'єктів в цивільному праві, частиною якого, як вже йшлося вище, є житлове право. Це є основний, але не єдиний можливий критерій класифікації.

Між суб'єктами житлового права існують й інші відмінності. Особливості правового статусу, повноважень осіб в житлових правовідносинах можна виявити через встановлення певних обґрунтованих та визнаних у праві критеріїв розмежування, тобто, через певну класифікацію. У сучасних житлових правовідносинах, що розвиваються в Україні, дуже обмеженими є спроби класифікувати суб'єктів житлових правовідносин. Будь-яка більш-менш докладна класифікація з цього приводу відсутня.

Отже, основною метою даної статті є виділення на підставі існуючих у праві критеріїв, особливостей, що притаманні суб'єктам житлового права й, на цій підставі проведення класифікації суб'єктів житлових правовідносин.

В залежності від певних класифікаційних ознак, що можуть бути покладені в основу поділу суб'єктів житлового права, бачимо можливість виділити такі:

І. В залежності від об'єкта правовідносин, в яких беруть участь суб'єкти житлового права.

1) Суб'єкти зобов'язальних житлових відносин.

Це є суб'єкти, між якими виникають зобов'язальні житлові ві-

дносини. Наприклад, у відносинах найму житла суб'єктами зобов'язальних житлових відносин є наймач житла, наймодавець, у піднаймі, крім того, піднаймач. У відносинах з приводу встановлення сервітуту щодо житла на підставі договору суб'єктами зобов'язальних житлових відносин є власник житла й особа, на користь якої встановлюється сервітут. Остання в силу зобов'язальних відносин має сплачувати плату за користування правом, що випливає з сервітуту.

Суб'єктів зобов'язальних житлових відносин, у свою чергу, можна також поділити в залежності від характеру їх становища у зобов'язанні на:

а) уповноважених суб'єктів зобов'язальних житлових відносин.

Це особи, що мають статус кредитора у зобов'язанні. Так, у договорі на встановлення сервітуту щодо житла власник має право вимагати від особи, щодо якої встановлено сервітут, плату за користування правом, що випливає з сервітуту;

б) зобов'язаних суб'єктів зобов'язальних житлових відносин.

Це особи, що мають статус боржника в зобов'язанні. Та ж особа, на користь якої встановлено сервітут щодо житла зобов'язана своєчасно, у повному обсязі, що передбачено договором на встановлення оплатного сервітуту, вносити відповідну плату.

У той же час слід зазначити, що особа в житлових відносинах може бути одночасно й боржником, і кредитором. Так, при міні житла кожна з сторін має передати іншій стороні житло (статус боржника) й вправі вимагати передання їй іншого житла, що обумовлено договором (статус кредитора).

2) Суб'єкти речових житлових відносин.

Ці відносини можуть виникати, наприклад, між співвласниками житла (подружжям, що вирішують питання про розпорядження житлом, що є в їхній власності). Також між учасниками спільної часткової власності (членами товариства власників житла з приводу експлуатації, підтримання належного стану прибудинкових територій, комунікацій багатоквартирного житлового будинку).

Перш ніж перейти до другої класифікації, нагадаємо, що, відповідно до ст. 47 Конституції України, житло є соціальним благом. Воно є особливим правом людини, що має соціальну направленість, яке закріплено таким на рівні акту вищої юридичної сили. Навіть соціально незахищеним особам держава надає право на житло.

ІІ. В залежності від соціальної спрямованості відносин з приводу житла, що виникають.

1) Суб'єкти соціальних житлових відносин.

До них ми відносимо учасників соціального найму житла (найму житла в державному та громадському житловому фонді), яким житло має надаватись безкоштовно, за доступну плату. Ст. 47 Конституції України висуває до осіб, що мають претендувати на таке житло спеціальні вимоги – вони мають потребувати соціального захисту. Не викликає сумніву, що й особи, що надають таке житло (держава в особі вповноважених нею комунальних органів) виступають тут як особливі, соціальні, суб'єкти. Адже на меті вони ставлять не отримання прибутку, а задоволення потреб осіб у житлі.

До суб'єктів соціальних житлових відносин можна віднести й учасників окремих соціальних, за своєю спрямованістю, програм: кредитування молодіжного житлового будівництва тощо. Адже тут присутній соціальній елемент, коли окремі категорії громадян через державну допомогу отримують кредити без відсотків чи навіть з частковим погашенням цих відсотків за рахунок держави. Соціальна спрямованість закладена також й у самому механізмі реалізації права на житло через отримання кредиту. Адже надається реальна можливість для молоді стати власниками житла без миттєвої сплати його реальної вартості.

2) Суб'єкти ринкових житлових відносини.

До них можна віднести продавців та покупців житла, що укладають правочини на ринкових умовах. Також, наймачів та наймодавців при комерційному (приватному) наймі житла. Вони не мають соціальних пільг чи не користуються ними.

Отже, суб'єкти житлових відносин можуть виступати на ринку житла для кращого здійснення своїх житлових потреб. Так, вони можуть придбати житло у будь-якої кількості, будь-якої житлової площі, у будь-якому місці. Все залежить від вибору, бажання та можливостей суб'єктів цих відносин.

Закон передбачає для цього велике коло можливостей. Це й право побудувати житловий будинок, й право отримати його у власність через укладення договорів купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, довічного утримання тощо. Щодо розпорядження майном з'явилася можливість відмови від права власності, укладання договору довірчого управління майном.

III. В залежності від особливостей взаємозв'язку прав та обов'язків суб'єктів житлових правовідносин.

1) Суб'єкти абсолютних житлових відносин.

В цих житлових відносинах праву одного суб'єкта протистоїть обов'язок невизначеного кола суб'єктів (будь-кого, хто в межах юридичного досягнення). Так, власник житла як уповноважений суб'єкт житлових правовідносин може протистояти невизначеному колу осіб, що мають утримуватись від протизаконного порушення цих прав.

2) Суб'єкти відносних житлових відносин.

Тут уповноваженому суб'єкту житлових відносин протистоїть певне визначене коло зобов'язаних суб'єктів. Всі вони визначені, наприклад, договором. Так, за укладеним договором купівлі-продажу житла чітко визначено коло суб'єктів відносних житлових відносин: продавець і покупець. З них уповноважений суб'єкт покупець може вимагати від продавця передання у власність житла, останній має виконати цей обов'язок. У той же час уповноважений суб'єкт продавець може вимагати від покупця передання грошей, останній має виконати цей обов'язок.

IV. В залежності від потреб, що задовольняються житлом.

1) Суб'єкти, що задовольняють власні потреби у житлі.

Це наймач, покупець, платник ренти, обдаровуваний тощо, що отримують житло для проживання. Тобто ці особи безпосередньо використовують житло за його цільовим, соціальним призначенням задоволення потреб у житлі, в якому вони живуть.

2) Суб'єкти, що задовольняють власні потреби за рахунок житла.

Це продавець, наймодавець, одержувач ренти тощо. Вони отримують матеріальні блага і задовольняють власні матеріальні потреби за рахунок житла, що в них є. Він задовольняє власну потребу зробити благо, облагодіяти, зробити приємне іншій (зазвичай – дуже близький) особі.

Вважаємо, що сюди можна віднести й державу, що надає житло громадянам, які потребують соціального захисту. Адже держава, через надання житла, вирішує потребу та своє природне завдання у розв'язанні соціальних питань в суспільстві.

V. В залежності від змісту права, за допомогою якого суб'єкт задовольняє житлові потреби.

1) Суб'єкти права власності на житло.

Це є власники житла, що у зв'язку з цим своїм статусом несуть ризик випадкової загибелі житла, мають, як правило, робити капітальний ремонт житла, сплачувати з нього податки тощо.

2) Суб'єкти обмежених речових прав на житло.

Це є особи, що користуються житлом на підставі сервітуту, мають право володіння. Їх правовий статус також зобов'язує й наділяє певними правами: користуватись житлом в межах, наданих сервітутом; припиняти посягання інших осіб на житло тощо.

3) Суб'єкти права користування житлом.

Це є наймачі, що отримали житло через укладання договорів соціального найму житла, комерційного (приватного) найму житла, позички. Це є також тимчасові мешканці й інші особи, що відповідно до закону мають право користуватись житлом. Вони можуть користуватись як упорядкованим житлом (квартирою, однокімнатним житловим будинком тощо), так і не упорядкованим житлом (гуртожитком).

Статус цих осіб дозволяє їм користуватись житлом, але й накладає певні зобов'язання: використовувати житло лише за цільовим призначенням, для проживання; зберігати житло; відновлювати житло (проводити поточний ремонт) тощо.

Отже, наприкінці статті слід зазначити, що виділення класифікації суб'єктів житлових правовідносин здатне більшою мірою проникнути у природу цих відносин. При захисті цивільних прав класифікація суб'єктів житлових правовідносин може сприяти вірному визначенню позовних вимог, оскільки розкриває сутність правового статусу учасників цих відносин. Так, якщо особа є суб'єктом абсолютних житлових відносин, на захист прав особи, чиє право порушено, до першої має бути подано не зобов'язально-правовий, а саме речовий позов.

Розкрита у цій статті класифікація може бути застосована для навчальних цілей, а також при подальшому дослідженні та розробці вчення про житлові правовідносини.

Література

1. Сліпченко С.О., Мічурін Є.О., Соболєв О.В.. Житлове право України. – Видання 2-е, перероблене і доповнене. – Х.: Еспада, 2003.

2. Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. – М.: 1956.