

УДК 347.451.4

**Р.М. Замуравкіна, асистент**  
*Національний університет «Юридична академія  
України імені Ярослава Мудрого», м. Харків*

## **ПРОЕКТ НОВОГО ЖИТЛОВОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ: ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ**

Ухвалення нового Житлового кодексу України (далі – новий ЖК) – одне з першорядних завдань, що стоять перед законодавцем у даний час. Нині чинний Житловий кодекс УРСР 1983 р. (далі – ЖК 1983 р.) [3; 1983. – Дод. № 28. – Ст. 573], прийнятий ще за радянських часів, був розрахований на позаринкові відносини в житловій сфері. Зміни, внесені до ЖК 1983 р. вже за сучасних соціально-економічних умов, здатні тільки в деякій частині вирішити проблему регулювання відносин щодо житла з урахуванням вимог ринку. У 2001 р. Кабінетом Міністрів України був розроблений і опублікований для широкого обговорення проект нового Житлового кодексу України (далі – проект ЖК) [5], який тривалий час знаходився на стадії доопрацювання. Сьогодні на сайті Верховної Ради України представлено до ознайомлення й обговорення проект ЖК в другому читанні [6]. Він викликав широку дискусію на міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні проблеми цивільно-

го, житлового і сімейного законодавства», присвяченій пам'яті В.Ф. Маслова, яка проходила 25 лютого 2011 р. на базі Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого» і Національної академії правових наук України в м. Харкові. Безпосередньо проекту ЖК були присвячені виступи вчених-правознавців, зокрема, В.І. Жукова, Р.О. Стефанчука, Є.О. Харитонова, М.К. Галянтича, Є.О. Мічуріна, О.О. Аврамової, Є.Ю. Бакірова, Р.М. Замуравкіної [Див.: 1; сторінки 35-44; 75-81; 88-91; 94-96; 138-141; 315-317] та ін. У доповідях наголошувалося, що юридичною громадськістю не ставиться під сумнів доцільність підготовки проекту ЖК, проте низька якість вищезазначеного нормативного акта вимагає залучення до його доопрацювання представників провідних наукових юридичних шкіл, вищих учбових закладів, а також фахівців у сфері житлового права.

Слід визнати, що окремі проблемні положення даного акта кодифікування залиша-

ються повною мірою не дослідженими. Так, підготовка нового ЖК породжує непросту ситуацію стосовно його співвідношення з Цивільним кодексом України 2003 р. (далі – ГК) [4; 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356.]. Аналіз ст. 4 проекту ЖК свідчить, що може створитися ситуація, коли одні й ті ж цивільні відносини регулюватимуться відразу двома базовими актами кодифікування – ГК і новим ЖК. Безумовно, це призведе до певних труднощів практичного характеру. Відповідні правозастосовні органи, перш за все судові, часто не знатимуть, яким з нормативно-правових актів слід керуватися при вирішенні житлових суперечок. У справжній публікації поставлено завдання провести належний вододіл між згаданими двома кодексами й визначити коло відносин, які регулюватиме новий ЖК.

Для вирішення завдання необхідне чітке уявлення про те, які відносини щодо житла регламентує чинний ГК, який розроблявся вже з урахуванням формування ринкових відносин у житловій сфері і вступив у дію з 1 січня 2004 р.

Традиційно ГК упорядковує всі відносини, пов'язані з придбанням, використанням і припиненням права власності на житлове приміщення (норми книги третьої ГК «Право влас-

ності та інші речові права»). Крім того, він регулює всі договірні відносини, спрямовані на передачу житла у власність: купівлю-продаж, міну, дарування, довічне утримання (відхід) тощо (підрозділ I розділу III книги п'ятої ГК), а також відносини щодо переходу права власності на житло в порядку спадкування (книга шоста ГК).

Як уже наголошувалося, правова регламентація вищеперелічених відносин не була новелою для цивільного законодавства. Будучи за своєю природою відносинами цивільними, вони отримали правову регламентацію і в Цивільному кодексі УРСР 1963 р. (далі – ГК 1963 р.) [3; 1963 – № 30 – Ст. 468] але, безумовно, з урахуванням вимог того часу.

Виходячи з цього викликають сумнів положення ст. 4 проекту ЖК, згідно з якою до відносин, які повинен регулювати новий ЖК, віднесені й ті, що опосередкують виникнення, реалізацію і припинення права власності на житло. Цілком очевидно, що вказані відносини є предметом виключно цивільно-правової регламентації.

У чинному ГК детально врегульовано й договір комерційного найму (оренда) житла, тобто відносини з відшкодувального надання житлових приміщень у користування на договірних

засадах у будинках приватного житлового фонду. За своєю природою вони є товарно-грошовими і входять до загальної системи майново-вартісних відносин, регульованих цивільним правом. Вони формуються за принципом свободи договору (ст. 6 ГК), коли його учасники (сторони) вільні у виборі предмета, терміну, прав та обов'язків сторін та інших елементів договірної зобов'язання. Тому, коли був прийнятий ГК, правові норми, регулюючі відносини комерційного найму житла, по праву зайняли своє місце у гл. 59 «Найм (оренда) житла».

Слід зазначити, що сьогодні відносини комерційного найму (оренда) житла впорядковуються відразу двома кодексами – чинним ГК і ЖК 1983 р. Проте це, звичайно, явище тимчасове, зумовлене причинами об'єктивного характеру – тривалим процесом підготовки нового ЖК. З його ухваленням комерційний найм буде виведено зі сфери житлового законодавства.

І все-таки закономірно виникає запитання: які відносини повинні регулюватися новим ЖК? Для відповіді на нього слід звернутися до досвіду широкомасштабного кодифікування житлового законодавства, проведеного в СРСР у першій половині 80-х років минулого століття, в результаті якої були прийняті спо-

чатку Основи житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік [2; 1981. – № 26. – Ст. 834], а потім і ЖК 1983 р. Предметом правової регламентації останнього є житлові відносини.

У юридичній науковій літературі в поняття «житлові відносини» покладено достатньо широкий зміст. До них відносять не тільки відносини, які опосередковують користування житлом, а й пов'язані з управлінням та експлуатацією житлових фондів, забезпеченням їх збереження, обліком громадян, які потребують житла, розподілом житлової площі тощо. Та все ж їх ядро, серцевину складають відносини користування конкретним житловим приміщенням. Усі ж інші або спрямовані на виникнення таких відносин, або забезпечують ним належну реалізацію. Підкреслюючи їх особливу роль, треба підкреслити, що дуже часто відносини користування конкретними житловими приміщеннями визначають як житлові (в їх вузькому значенні).

У межах житлових відносин задовольняють потребу в житлі наймачі (орендарі), члени житлових і житлово-будівельних кооперативів, члени їх сімей і т.д. Як бачимо, відносини, що опосередковують користування житлом, найрізноманітніші. Вони можуть виникнути на різних правових підставах, їх

учасники (суб'єкти) наділені неоднаковим обсягом правомочності, вони мають свою юридичну природу. Але, незважаючи на всі відмінності, їм усім властива одна загальна, об'єднуюча їх ознака: вони побудовані на взаємозв'язку між користувачем житлового приміщення і його власником. Житлові відносини вторинні, похідні від відносин власності.

З переходом до ринкових відносин у житловій сфері певна частина житлових відносин отримала регламентацію в ГК. Прикладом цьому можуть служити вищезазначені відносини комерційного найму (оренда) житла. Тому вести мову про новий ЖК як про акт кодифікування, який повинен упорядковувати весь комплекс житлових відносин, було б необґрунтовано.

Як вбачається, новий ЖК повинен регулювати тільки ті житлові відносини, які не отримали правової регламентації в ГК. Особливість даного акта кодифікування полягає в тому, що він має стати підґрунтям комплексної (тобто юридично різнорідної) галузі законодавства, яка охоплюватиме правову регламентацію як адміністративно-правових, так і цивільно-правових житлових відносин.

Новий ЖК повинен регулювати перш за все надання житла в користування на умовах найму

в будинках публічних житлових фондів (державного або комунального), що здійснюватиметься в розподільно-нормованому порядку, відповідно до черговості, з правом на отримання житла на пільгових умовах для певних категорій громадян.

Особливої правової регламентації в ЖК вимагає надання соціального житла громадянам України, які потребують не тільки житлового приміщення, а й соціального захисту, а також надання житла спеціалізованих житлових фондів, наприклад, службових житлових приміщень тощо.

Крім того, новому ЖК належить упорядковувати не тільки відносини, що опосередковують надання житла в користування в публічних житлових фондах, а й відносини з управління останніми й забезпечення їх збереження.

Усі вищеперелічені відносини користування житловими приміщеннями, які повинен регулювати новий ЖК, мають зобов'язально-правовий характер. Проте існує ціла низка відносин користування житлом, які за своєю природою належать до речово-правових і які на сьогоднішній день не є предметом регламентації сучасного цивільного або житлового законодавства. Ідеться про користування житловими приміщеннями членами споживчих кооперативів (житлових і житлово-будівельних) до

моменту викупу ними квартири. Крім того, до них належать і відносини з користування житлом, право на яке отримане за заповітній відмові або на підставі договору довічного утримання. Поза всяких сумнівів, усі ці відносини повинні бути врегульовані в новому ЖК.

У перспективі подальші наукові дослідження авторки даної статті будуть спрямовані на вивчення інших питань, пов'язаних з проектом нового Житлового кодексу України.

**Список літератури:** 1. Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства: Мат. міжнар. наук.-практ. конф., присв. пам'яті проф. В.П. Маслова. – Харків, 25.02.2011 р. – X., 2011. – 394 с. 2. Відомості Верховної Ради СРСР. 3. Відомості Верховної Ради УРСР. 4. Відомості Верховної Ради України. 5. Голос України. – 2001. – № 63. – 7 квіт. 6. Проект Житлового кодексу України [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).

**ПРОЕКТ НОВОГО ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА УКРАЇНИ:  
ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ  
Замуравкина Р.М.**

Анализируются отношения, регулируемые Гражданским кодексом Украины и проектом нового Жилищного кодекса Украины, и проводятся необходимые разграничения между ними.  
*Ключевые слова:* Гражданский кодекс Украины, Жилищный кодекс, правоотношение.

**DRAFT OF THE NEW HOUSING CODE OF UKRAINE:  
THE PROBLEMATIC ISSUES  
Zamuravkina R.M.**

In this publication we analyzed the relations regulated by the Civil Code of Ukraine and Draft of the new Housing Code of Ukraine, and conducted the necessary distinction between them.  
*Key words:* Civil Code of Ukraine, Housing Code, legal relationship.

*Надійшла до редакції 22. 06. 2011 р.*

**УДК 347.22:347.771**

**М.О.Шуляк, здобувачка**  
*при кафедрі цивільного права*  
*Національний університет*  
*«Юридична академія України*  
*імені Ярослава Мудрого», м. Харків*

### **ПОНЯТТЯ «ОБМЕЖЕННЯ ВИКЛЮЧНИХ МАЙНОВИХ ПРАВ ПАТЕНТОВЛАСНИКІВ»**

У процесі реалізації виключних прав інтелектуальної власності завжди стикаються інтереси їх суб'єктів, інших осіб

і суспільства в цілому. Тому об'єктивною потребою нормального функціонування соціуму, з одного боку, і свободи особи, з