



## ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ – СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛИЩА

С. КЛИМЕНКО,

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданских и уголовно-правовых дисциплин  
Украинского государственного университета финансов и международной торговли

### SUMMARY

Versatile connections of the parties in the legal relationships in the area of the housing sphere, which arise while realization of the given rights, could be examined with the definition of the legal status of the residence owner and the circle of the subjects, which fulfill their housing necessity along with him. Existence of the particularities, caused by the legal status of the owners, demands the systematic evaluation of the parties involved into mentioned legal relationships, which allows them to be classified according to the appropriate criteria.

The classification, suggested by the author, has both theoretical and practical significance, as long as it arguments the necessity of separation, in the content of property rights in the housing sphere, between subjects fulfilling the rights and persons, which join the fulfillment of the property rights in order to satisfy the obligation, assigned to them by the law.

**Key words:** legal stats of the subject, the status of the owner, family members, private person.

\* \* \*

Многогранные связи участников правоотношений в жилищной сфере, которые возникают при осуществлении принадлежащих им прав, могут быть исследованы с определением правового положения собственника жилища и круга лиц, которые удовлетворяют жилищную потребность вместе с ним. Наличие особенностей, обусловленных правовым положением собственников, обуславливает системное рассмотрение круга лиц рассматриваемых правоотношений, что дает возможность предложить их классификацию по соответствующим критериям.

Предложенная автором классификация имеет теоретическое и практическое значение, поскольку аргументирует необходимость выделения в содержании отношений собственности в жилищной сфере субъектов осуществления права и лиц, которые приобщаются к осуществлению права собственности для реализации обязанностей, возложенных на них законом.

**Ключевые слова:** правовое положение субъекта, статус собственника, члены семьи, физическое лицо.

*Постановка проблемы. Главой 28 Гражданского кодекса Украины (далее – ГК Украины) закрепляется право собственности на жилище («Право власності на житло»), его объектом выступают жилой дом, квартира, иное помещение, предназначенное и пригодное для проживания в них. Таким образом, понятие «жилище» приобрело частноправовое значение, его синонимом выступает слово «жилье», хотя наряду с ним употребляется и такое наименование объекта как «жилое помещение». Круг субъектов указанных правоотношений формируется на основании положений актов гражданского и семейного законодательства, поэтому к ним, кроме физических лиц, могут быть отнесены юридические лица. Между тем особый интерес представляет изучение правового положения первых, поскольку именно человеку присуща жилищная проблема, которая удовлетворяется его проживанием в соответствующем объекте.*

этому при исследовании механизма осуществления права собственности на жилище применяется понятие «физическое лицо», а не «гражданин», хотя осуществление принадлежащего права происходит с учетом особенностей всех элементов правового положения физического лица. В соответствующих случаях, которые установлены нормами законодательных актов, гражданство имеет определяющее значение, поскольку как политико-юридическое состояние оно определяет для физического лица политико-правовую связь с государством, исходя из чего выделяют граждан Украины и иностранцев, к последним относятся иностранные граждане и лица без гражданства. Такое размежевание обусловлено объективными тенденциями увеличения возможностей для свободного избрания места для проживания и работы в масштабах мирового пространства в условиях глобализации экономических процессов. Иностранцы и лица без гражданства равны в праве собственности на жилище с гражданами Украины, однако для первых законодательством установлен ряд ограничений, которые сводятся к тому, что определенные возможно-

**Изложение основного материала.** Под правовым положением субъекта в общей теории права понимают конкретное правовое положение, обусловленное правовым статусом и совокупностью правовых связей, в которых он находится. Эта категория выступает как обобщающая, поскольку, по мнению О.Ф. Скакун, охватывает систему взаимозависимых элементов, которые возникают вследствие надления лица правовым статусом [1, с. 570]. В гражданском праве правовое положение лица является более узкой категорией, которая базируется на нормах гражданского законода-

тельства и характеризует участников правоотношений, наделенных комплексом взаимообусловленных прав и обязанностей соответственно их статусу (собственники, физические лица – предприниматели и т. д.). На возможность использования понятия «статус» в гражданском праве обратили внимание С.Н. Братусь [2, с. 16] и С.С. Алексеев, по мнению которого, статус собственника обуславливает в частноправовой сфере «... специфическое социальное и правовое положение лица [3, с. 32-33].

В гражданском правоотношении физическое лицо – это человек в соответствии со ст. 24 ГК Украины, по-



сти в жилищной сфере закрепляются только за национальным субъектом. Речь идет об исключительном праве на приватизацию занимаемых жилых помещений, на получение кредитов для приобретения жилья молодыми семьями, на обеспечение доступным жильем.

В основе правового положения физического лица – собственника комплекс прав по владению, пользованию и распоряжению, а также соответствующих обязанностей. Он закрепляется нормами частного права на основе конституционных положений, а условием его приобретения выступает правосубъектность, которая является общим условием участия в правоотношении. Элементами правосубъектности выступают правоспособность и дееспособность, поэтому справедливо полагать, что «гражданская правоспособность в своей основе имеет юридический факт – момент рождения физического лица [4, с. 138]. При этом следует иметь в виду, что реализовать ее физическое лицо может только при наличии дееспособности, которая выступает правовым инструментом для превращения правовых возможностей в реальность. В соответствии с украинским законодательством ее объем зависит от возраста, физического состояния, зрелости психики и отсутствия психологических дефектов у лица, поэтому нормами ГК Украины регламентирована полная, неполная и частичная дееспособность. Для характеристики правового положения физического лица в жилищной сфере предложено выделять жилищную дееспособность, с указанием на то, что она совпадает с гражданской, поскольку возникает с достижением совершеннолетия, кроме установленных законом случаев [4, с. 139].

Возможность стать собственником жилища, как составляющая правоспособности физического лица, превращается в реальность на основании такого юридического факта как наличие жилищной потребности, которая возникает с момента рождения как естественная и присущая любому человеку вне зависимости от объема его дееспособности. По-

лучить жилое помещение в собственность может физическое лицо с различным объемом дееспособности при помощи законных представителей. В дальнейшем же владение и пользование осуществляется самостоятельно использованием объекта для проживания, реализация возможности распорядиться им имеет ряд особенностей, установленных действующим законодательством.

Ограничение дееспособности физического лица, которое является собственником жилого дома или квартиры, равно как и их части, влияет на порядок осуществления правовых возможностей, когда лицо может действовать самостоятельно или в их реализации принимает участие другое лицо – законный представитель. Указанное обстоятельство дает возможность выделить субъекта права, который может действовать самостоятельно и субъекта осуществления права, которым может быть иное, кроме собственника лицо. По этому поводу Д.В. Горбась отмечает, что субъектом осуществления субъективного права является его носитель или иное уполномоченное законом или договором лицо, которое использует заложенные в нем возможности с целью удовлетворения потребностей носителя этого права [5, с. 29]. Рассмотрение собственника как субъекта осуществления права имеет огромное практическое значение, поскольку закладывает возможности для дальнейшего установления круга участников правоотношения, объектом которого выступает жилище.

К субъектам осуществления права, по нашему мнению, следует отнести: собственника; законного представителя собственника; представителя, который действует на основании доверенности, выданной собственником. Таким образом, объем дееспособности физического лица обуславливает порядок осуществления отдельных возможностей собственником жилища в соответствии с его правовым режимом, поскольку данный объект является недвижимым имуществом. Украинское законодательство регламентирует требования по защите жилищных прав несовершеннолетних закреплением

требований об обеспечении прав детей в отношении недвижимого имущества. С этой целью на органы опеки и попечительства возложены полномочия по обеспечению решения вопросов относительно имущественных, жилищных прав и интересов детей, а также в отношении дачи письменного согласия или возращения на отчуждение недвижимого имущества, в том числе дома или квартиры, собственником которого является ребенок. С учетом этого, возникает необходимость установить круг участников конкретного правоотношения при его динамике.

По мнению С.Е. Морозовой решение органов опеки и попечительства о предоставлении разрешения на соответствующие сделки является исключительно согласованием действий представителя [6, с.83], поскольку выполняя обязанность этот орган защищает гражданские права и интересы ребенка в соответствии с ч.3 ст.17 ГК Украины. При этом он не принимает участия в осуществлении права, а разрешает или запрещает сделку, не будучи участником правоотношения. Аналогично следует рассматривать нотариально удостоверенное согласие родителей (усыновителей) или попечителей, которые регламентированы ч.2 ст.32 ГК Украины для совершения сделок с недвижимым имуществом несовершеннолетним лицом, поскольку оно является только выраженным отношением к действиям участников правоотношения. Эти лица могут привлекаться при решении вопросов содержания жилых помещений (без совершения сделок) в случае, когда несовершеннолетнее лицо, будучи собственником, остается без родителей, а иные родственники отсутствуют или не могут предоставить помощь в силу того, что не выступают законными представителями.

В рассмотренных случаях согласие и разрешение на совершение сделки выдают обязанные государством в соблюдении закона и прав несовершеннолетнего или иного лица субъекты (органы опеки и попечительства). Их следует признавать заинтересованными лицами в надлежащем осуществлении права



собственности, поскольку они не имеют прав лица, которое осуществляет право собственника в его интересах и от его имени. Таким образом, кроме субъекта осуществления права в определенных законом случаях может появиться дополнительное лицо, которое заинтересовано в надлежащей реализации права на основании предписаний, установленных законодательством, которые гарантируют соблюдение законности в жилищной сфере.

Статус собственника определяется нормами частного права, то есть, как отмечал Ю.К. Толстой, он характеризуется тем, что право собственности как абсолютное и исключительное фиксируется и охраняется государством в качестве природного права лица [7, с. 15]. При этом имеет место и соответствующее влияние норм публичного права, хотя в основе процесса регламентации осуществления права частноправовая природа статуса собственника, которая позволяет избирать варианты правомерного поведения по собственному усмотрению, руководствуясь законом и принимая на себя ответственность, обусловленную содержанием собственности. Собственником может быть такой участник правоотношений, который приобрел это право в соответствии с законом, следовательно владеет, пользуется и распоряжается объектом как носитель абсолютного вещного права. Таким образом, в основе правового положения собственника жилища правовой статус собственника, который представляет собой совокупность прав, обязанностей и интересов лица, признаваемые и гарантированные государством, потому справедливо отмечается, что определять правовое положение собственников квартир и жилых домов следует через комплекс взаимообусловленных прав и обязанностей [4, с. 132].

Правовой статус собственника является универсальным и неизменным для всех лиц, ему присущи особенности, которые обусловлены правовым режимом жилых помещений, отнесенным к объектам недвижимого имущества. Поэтому правовое положение собственника указанных

объектов определяется, кроме прочего в конкретном правоотношении тем, что лицо, наделенное правосубъектностью, реализовывает возможность быть собственником на основании существующего объема дееспособности самостоятельно или с помощью иных лиц, соответственно положениям норм актов гражданского законодательства Украины.

Особенности статусного положения физического лица собственника определяются тем, что именно этот участник правоотношений может в полном объеме осуществить свои правомочия путем проживания в жилом помещении с реализацией его основного функционального назначения. Все другие субъекты права собственности могут использовать жилье для предоставления его физическим лицам как одно из средств кадровой политики или бонусной системы оценки профессиональных качеств работника для проживания, как объект гражданского оборота для получения прибыли, то есть принимать законные решения и действовать исходя из собственных интересов, целей и задач. Учитывая тот факт, что в последнее время приобретение жилья все больше приобретает значение для вложения свободных денежных средств, что обеспечивает получение прибыли на рынке недвижимости, этот объект становится средством обеспечения материального благополучия и расширения направлений его функционального использования.

Традиционно особенности правового статуса, которые формируют объем полномочий участников жилищных правоотношений, определяют с использованием объективных критериев разделения на элементы структуры, что позволяет распределять исследуемые составляющие по группам, то есть классифицировать. На основании таких определяющих признаков предложено разделять субъектов на участников обязательственных и вещных правоотношений; социальных и коммерческих; абсолютных и относительных; тех, которые удовлетворяют собственные жилищные потребности и тех, кто удовлетворяет аналогичную потребность других людей; носителей пра-

ва собственности, носителей ограниченных прав и прав пользования жилыми помещениями. Конкретизируя физических лиц как участников жилищных правоотношений, среди них выделяют собственников, нанимателей, членов семьи, поднанимателей, временных жильцов [8, с. 21].

Возможность реализации права на жилище путем приобретения его в собственность обуславливает участие в соответствующих правоотношениях членов семьи собственника, которые являются носителями производного ограниченного вещного права, содержание которого определяется возможностью пользоваться жилым объектом как объектом права собственности другого лица. В недавний еще период времени это право закреплялось как гарантированная и практически единственная возможность пользования жилым помещением нанимателем и членами его семьи, поскольку преимущественной формой реализации конституционных положений в жилищной сфере был договор найма в домах государственного фонда. В настоящее время отношения по найму жилых помещений сохранили свою актуальность, однако наниматели – физические лица получили новые возможности установлением для них аренды жилища с его выкупом.

На основании ч. 1 ст. 405 ГК Украины такое право пользования жилым помещением собственника приобретают члены его семьи, которые проживают вместе с ним. К таковым отнесены лица, для которых основанием для владения и пользования объектом путем его использования для проживания становится факт совместного нахождения при использовании его по назначению. Из содержания ст. 23 СК (Семейного кодекса Украины) следует, что семья выступает первичной ячейкой общества, которую составляют лица, совместно проживающие, связанные общим бытом, имеющие взаимные права и обязанности. Однако, как подчеркивает И.В. Жилинкова, «общность жизни – это особенное состояние человеческих отношений», которое характеризуется «комплексом биологических, со-



циокультурных и даже юридических факторов» – взаимной поддержкой, единством цели, согласованностью поведения, поэтому категория семьи характеризует более объемное явление, нежели связь лиц, которые объединены совместным проживанием и ведением общего хозяйства [9, с. 29-33].

Следует отметить, что семью составляют лица, объединенные общностью проживания, которое стает возможным в связи с заключением брака, при наличии кровного родства, усыновлении и иных основаниях, которые не запрещены законом и моральными устоями общества. Лиц, которых объединяет исключительно совместное проживание и общее ведение хозяйства, можно рассматривать как таких, которые приравниваются к членам семьи, однако не приобретших семейного статуса и всего комплекса прав и обязанностей, обусловленного им [9, с. 45]. Из сказанного следует возможность выделить отдельную группу лиц, кроме лиц, составляющих семью, то есть тех, которые приравниваются к членам семьи по соответствующему признаку.

Отраслевое украинское законодательство закрепляет определенные особенности статуса члена семьи, что объясняется требованиями предмета правового регулирования. Так, нормы налогового права различают уровни родства, а для жилищного права характерно сохранение традиционных критериев, которые базируются на частнопроводных признаках. Положив в основу исследования понятие «семья», которое получило закрепление в семейном праве, полагаем, что семью собственника жилого помещения, при наличии установленных законом обстоятельств, создают:

- супруг, дети и родители как лица, связи которых базируются на родстве или браке;

- усыновленные лица, лица принятые на воспитание на иных основаниях, которые не запрещены законом и не противоречат общественным представлениям об общепринятых традициях и устоях жизни людей. Таким людям объективно

свойственна общность проживания и единство бытия.

К членам семьи можно отнести: бабу, деда, прабабу, прадеда и внуков, правнуков, родных сестер и братьев, мачеху, отчима и падчерицу, пасынка и других лиц, в том числе связанных кровным родством, которые признаются таковыми в каждом конкретном случае с учетом обстоятельств, определенных нормативно и субъективного признания собственником. Это лица, приравнены к членам семьи собственника, которые могут пользоваться объектом его права, если проживают вместе с ним.

Важным критерием классификации субъектов рассматриваемых отношений является вид права собственности на принадлежащий им объект. Имеется в виду возможность отдельного рассмотрения правового положения лица, которое единолично осуществляет право и сособственников, когда жилое помещение принадлежит более, чем одному лицу. Такие отношения базируются на общности объекта и правовых возможностях в отношении него. В последнем случае имеют место права и обязанности, обусловленные правовым режимом долевой или совместной собственности. Множественность лиц может обуславливать существование такого единого участника правоотношений как супруги (на укр. – подружжя), на что обращает внимание А.Б. Гриняк [10, с. 165], поскольку это не противоречит положениям ч. 3 ст. 368, ст. 369 ГК Украины и ст. 62 СК Украины.

Право собственности может принадлежать только одному из супругов в случаях, предусмотренных СК Украины – при условии, что жилое помещение приобретено до брака или в период брака, но на основе договора дарения, наследования или за средства, принадлежавшие до брака лично одному из супругов. В судебном порядке может быть признано личной собственностью жилье, приобретенное в период отелного проживания в связи с прекращением брачных отношений, что исключает общность права на единый объект. Супруги могут стать сособственниками при приобретении жилья в по-

рядке, регламентированном ч. 7 ст. 57 СК Украины.

Становится очевидным, что пребывание в брачных отношениях порождает бесконечное разнообразие способов приобретения права собственности, а расторжение брака не прекращает права общей собственности, однако может выступить основанием для раздела и выдела части имущества. Бывшие супруги могут разделить объект в соответствие с ч. 1 ст. 69 ГК Украины, однако учитывая то обстоятельство, что раздел в натуре возможен не всегда, при разрешении спора не исключается вариант присуждения денежной компенсации, в таком случае статус собственника остается лишь за одним из бывших супругов.

Сособственниками могут выступать лица, которые не являются супругами или членами семьи, которых объединяет только принадлежность общего материального блага, что происходит при наследовании. Таким образом, в зависимости от характера и наличия личных отношений субъектов общей долевой собственности можно рассматривать в разрезе отношений между супругами, членами семьи и другими лицами. Стает очевидным, что наряду с собственником жилища можно выделить и других лиц, которые не являются сособственниками, но удовлетворяют жилищную потребность путем использования объекта собственности определенного лица для проживания, поскольку имеют ограниченные вещные права. С учетом этого, П.В. Крашенинников предложил рассматривать четыре группы лиц – субъектов производных прав [11, с. 41-42], а Н.В. Скаржинский поименованный в законе перечень однородных видов прав соответствующих субъектов [12, с. 12]. Таким образом, характеристика участников правоотношений в жилищной сфере может претендовать на полноту только с учетом того, что в них принимают участие наряду с собственниками и иные лица, которые таковыми не являются.

**Выводы.** Правовое положение участников правоотношений в жилищной сфере определяется наличием





ем статуса собственника, хотя удовлетворяют жилищную потребность физические лица могут и иным образом – как члены семьи собственника или как наниматели жилых помещений.

Наличие семейных отношений между физическими лицами определяет их дальнейшие связи при использовании жилища для проживания, которые целесообразно рассматривать как систему взаимодействий, обусловленную необходимостью удовлетворить жилищную потребность, которая выглядит следующим образом:

- собственники – члены семьи, которые имеют общую долевую собственность;
- супруги как участники отношений общей совместной собственности;
- собственники – члены семьи (супруги) и члены их семьи;
- собственник и бывшие члены семьи собственника.

Исходя из того, что в процессе реализации права собственности собственник жилого помещения может осуществлять свои возможности самостоятельно или при помощи других лиц, целесообразно установить круг участников правоотношений, в который входят те, кто осуществляет право собственности на жилье – собственника, законного представителя, представителя по доверенности. Кроме указанных лиц одновременно с собственником в определенных законом случаях могут выступать заинтересованные лица, которые принимают участие в осуществлении его права собственности на жилище без прав лица, которое реализует право собственности.

Предложенная систематизация конкретизирует правовое положение физического лица при осуществлении права собственности на жизненно важный и необходимый человеку объект и позволяет говорить о существовании субъектов осуществления права и лиц, которые привлекаются к осуществлению права собственности при наличии обстоятельств, которые императивно регламентированы законом.

#### Список использованной литературы:

1. Скакун О. Ф. Теорія держави і права (енциклопедичний курс) : підручник. – Х. : Еспада, 2006. – 776 с.
2. Братусь С. Н. Субъекты гражданских правоотношений. – М. : Юридическая литература, 1950. – 367 с.
3. Алексеев С. С. Право собственности. Проблемы теории / С. С. Алексеев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Норма, 2007. – 240 с.
4. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав : монографія / Наук.-дослід. ін-т приват. права і підприємств. АПрНУ / М. К. Галянтич, А. І. Дрішлюк, Л. Г. Лічман. – К.; Тернопіль : Підручники і посібники, 2009 р. – 496 с.
5. Горбась Д. Сутність здійснення суб'єктивного цивільного права // Підприємництво, господарство і право. – 2003. – № 2. – С. 27-29.
6. Морозова С. Є. Повноваження органів опіки та піклування при вчиненні особами правочинів з житлом, право проживання в якому мають діти // Проблеми формування та реалізації державної житлової політики : матеріали Наук.-практ. семінару. – К. : Ін-т держ. і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2008. – С.81-85.
7. Толстой Ю. К. К учению о праве собственности // Правоведение. – 1992. – № 1. – С. 15-23.
8. Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні : автореф. дис. ... на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / М. К. Галянтич. – К., 2007. – 40 с.
9. Жилинкова И. В. Правовой режим имущества членов семьи / Национальная юридическая академия Украины им. Ярослава Мудрого. – Харьков : Ксилон, 2000. – 398 с.
10. Гриняк А. Б. Спільна власність подружжя за новим цивільним та сімейним законодавством України на житло // Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи : зб. наук. праць за матеріалами круглого столу, м. Харків, 16 грудня 2006 р. / Редкол.: М. К. Галянтич, О. Д. Крупчан, Є. О. Мічурін та ін. – Х. : Наук.-дослід. ін-т приват. права і підприємств. АПрН

України, Харк. нац. ун-т внутріш. справ, 2006. – С. 165-167.

11. Крашенинников П. В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. – М. : Статут, 2000. – 124 с.

12. Скаржинський М. В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин : автореф. ... дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / М. В. Скаржинський. – К., 2006. – 21 с.