

УДК 347.254

DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2019.11.01>**Ольга Аврамова,**

канд. юрид. наук, доцент,

доцент кафедри цивільного права та процесу

Харківського національного університету внутрішніх справ

## ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИН

Стаття присвячена визначенню генезису формування житлових правовідносин. Методологія дослідження базується на міждисциплінарному підході. У роботі використано сукупність філософських, загальнонаукових та спеціальних правових методів наукового пізнання, використання яких зумовлено специфікою предмета дослідження. Наукова новизна статті полягає в тому, що автор, дослідивши раніше не використані архівні документи, нормативні акти, визначив етапи в історії виникнення житлових правовідносин та житлового права України. Запропоновані такі етапи генезису формування житлових правовідносин: 1) XIV століття (початкова поява фактичного та юридичного змісту житлових відносин на західноукраїнських землях згідно з магдебурзьким правом); 2) XVI-XVII століття (розширення підстав набуття права на житло у формі довічного володіння маєтком, вотчиною, які надавалися за перебування на державній службі, що мало на меті формування осілого способу життя козаків; це володіння мало обмеження щодо передання володіння іншій особі); 3) XVIII століття (зародження системи забезпечення житлом у вигляді забезпечення житлом солдатів за рахунок приватного житлового фонду); 4) XIX століття (початок наукового осмислення та вивчення житлової потреби населення, обґрунтування позиції щодо економічного та соціального її складників; завершення формування житлових відносин як самостійних відносин, що розвиваються навколо проживання у житлі, та закладення засад майбутнього житлового законодавства); 5) початок XX століття (розробка та впровадження правового регулювання житлових відносин). Поділ цих періодів дозволяє констатувати, що на момент революції 1917 р. фактично були сформовані самостійні житлові правовідносини та житлове законодавство у вигляді первинних житлових законів, розроблені правила будівництва житла, порядок укладання та розірвання договорів житлового найму, засади забезпечення права на житло шляхом заборони підвищення квартирної плати тощо. З 1917 р. житлові правовідносини, як і житлове законодавство, починають свій подальший природний розвиток. У зв'язку з цим співвідношення походження житлового права, житлових правовідносин із діями, політикою радянського режиму недоцільно.

**Ключові слова:** право на житло, житлові правовідносини, житлове право, житло, законодавство, житлова потреба, квартирний закон.

**Постановка проблеми.** Генезис формування житлових правовідносин є одним із проблемних напрямів сучасних досліджень, оскільки за радянських часів була єдина позиція стосовно виключно основоположної ролі радянської влади у їх формуванні та регулюванні, що не давало можливості виявити їх первинне виникнення. Незважаючи на це, сучасне вивчення архівних матеріалів, історичних нормативних документів, застосування історичного методу дослідження дає можливість по-іншому подивитися на цю проблематику. Виявлення генезису формування житлових правовідносин є одним із елементів доведення самостійності житлових правовідносин.

**Аналіз публікацій.** Процес формування житлових правовідносин був і є предметом вітчизняних та іноземних наукових робіт у сфері житлового права, урбаністики, історії

держави та права. Доцільно навести роботи Hannu Ruonavaar «Theory of Housing, From Housing, About Housing» [1], О.О. Кармази «Історія розвитку житлового законодавства в Україні» [2], ін. Незважаючи на достатню кількість наукових робіт щодо виявлення історичних засад житлового права, законодавства, генезис формування житлових правовідносин на теренах України визначено фрагментарно. Тому ця тематика є актуальною та потребує дослідження.

**Мета статті** – виявити та охарактеризувати етапи генезису формування житлових правовідносин.

**Виклад основного матеріалу.** Досліджуючи генезис формування житлових правовідносин, необхідно перш за все зауважити, що ці правовідносини виникають навколо проживання у житлі, а тому доцільно роз-

межувати витoki формування цих відносин і відносин власності на житло. Регулювання саме житлових правовідносин було започатковано у праві Стародавнього Рима, зокрема у вигляді самостійного сервітуту – права на проживання (*habitatio*). Аналізуючи правила цього сервітуту, можна стверджувати, що у римському праві розмежовувалось право проживання та право володіння, користування житлом. Римські юристи започаткували детальну регламентацію будівництва житла, зокрема сервітутів «вікон», «балок», «каменів». Правила будівництва були розраховані на співвідношення інтересів забудовника та його майбутніх сусідів, що є прикладом зародження житлових правовідносин проживання з урахуванням обмежень у вигляді прав, інтересів сусідів. Аналіз римського законодавства щодо будівництва житла, договору найму, сервітуту проживання дає можливість стверджувати, що початок виникнення житлових правовідносин було закладено у римському праві, але вони були поширені на території України лише після рецепції римського права.

Щодо започаткування житлових правовідносин в Україні О.О. Кармаза стверджує, що «протягом багатьох років на теренах нинішньої України житлові відносини регулювалися як правовими нормами, так і нормами звичаєвого права. Однак правові норми протягом багатьох століть охороняли та захищали право на житло тільки певної групи населення держави, тоді як інша частина населення таких прав не мала. Положення пам'ятки давньоруського права – Руської Правди – небагатослівні щодо регулювання житлових відносин, проте вони гарантували охорону житла, передачу його у спадщину тощо» [2, с. 28]. Наведена позиція не відповідає сутності житлових правовідносин та фактичному правовому регулюванню. Правове регулювання будівництва житла та правил проживання не було визначено у період Київської Русі, зокрема, у Статуті Володимира Великого не закріплювалось жодного правила щодо проживання або будівництва будинку. Наведена тенденція була продовжена і в Руській Правді. Цей документ засновано на стародавніх народних звичаях, які існували в усній формі та були закріплені за часів Ярослава. Серед інших нормативних актів були статuti, грамоти князів, договори з Візантією, Кормча книга, церковні акти [3, с. 223], однак окремого регулювання саме проживання у житлі, правил утримання житла та самостійного права на житло у цей період не було, за винятком будівництва мостів. Тому говорити про існування окремих житлових правовідносин

у цей період недоцільно, як і посилатися на регулювання за правилами Руської Правди. Первинні елементарні норми, що регулювали користування житлом та проживання у ньому з'явилися лише у магдебурзькому праві.

У XIV столітті в окремих містах України починає застосовуватися магдебурзьке право (Володимир-Волинський – 1324 р., Львів – 1356 р., Коломия – 1405 р., Житомир – 1444 р., Чернігів – 1623 р. ін.). Магдебурзьке Право (*Sächsisches Weichbild* або *Magdeburger Weich bildrecht*) виникає наприкінці XIII століття. Його основним джерелом було Саксонське зеркало. На українські міста були поширені королівські грамоти, які дарували магдебурзьке право кожному місту. Грамоти поєднували у собі норми Саксонського зеркала, литовських статутів та місцевих звичаїв. Саксонське зеркало було поєднанням норм кримінального та приватного права. Цим актом регулювалися усі відносини, при цьому окремо встановлювалися правила щодо утримання будинків. Житло як самостійна правова категорія не визначалося, як і у римському праві, воно співвідносилось із загальним поняттям будівлі. Виокремлювалося окреме поняття маєтку, яке являло собою поєднання будівлі та землі. Володіння будівлею надавало право проживання. Визначались елементарні норми утримання житлової нерухомості, що співвідносились з інтересами сусідів, правил безпеки проживання. З наведеного можна зробити висновок, що у XIV столітті виникають первинні елементарні правила щодо проживання у житлі, його безпеки, співвідношення інтересів власника житла та сусідів. Це було первинними виникненням фактичного та юридичного змісту житлових відносин.

Щодо центральних, східноукраїнських земель, які територіально знаходились під російською владою, то розвиток відносин навколо житла у XIV столітті був зумовлений відновленням умов проживання після татарської навали (XIII ст.), наслідком якої стало знищення міст та селищ. У XIV–XVI ст. були збудовані не лише дерев'яні та кам'яні замки, а й фортеці магнатів, монастирі та церкви, які були пристосовані до оборони міст. Будівлі для проживання будувались із каменів, дерева, змішаного матеріалу. Окремої власності на житло у XVI столітті на східноукраїнських землях не визначалось, оскільки воно було елементом вотчини (комплекс, який складався із земельної ділянки, будівель, інвентаря, холопів, що передавався у спадок) або маєтку (земельні володіння, на яких розташовувались будівлі, надавались за державну або військову

службу). Вотчини, маєтки були складними об'єктами, що використовувались як для проживання, так і для ведення натурального господарства. Правила щодо володіння маєтком, вотчиною та проживання відрізнялись, зокрема, останнє право належало членам сім'ї володільця.

З XVII століття виникають правила щодо вотчин отаманів та верстаних козаків. Правова регламентація вотчин саме козаків була пов'язана з тим, що з 1619 р. уряд починає заселяти південні кордони (територія сучасної України) представниками вільного козацтва, які проживали на території центральних повітів (Москва, Можайськ, Ярославль, Володимир та ін.), однак для козаків осілий спосіб життя був складний, і тому вони покидали свої вотчини. Для уникнення цього був прийнятий Указ про маєтки та вотчини верстаних козаків 1619/1620 р. згідно з яким отаманам, козакам заборонялося продавати, здавати в оренду вотчини без державного іменного указу. Заборонялося без відповідного указу записувати такі угоди у вотчинні книги. У разі порушення цього правила вотчина вилучалася на користь государя [4, с. 90]. Цей Указ було продовжено Указом про вотчини верстаних козаків 1622/1623 р., згідно з яким козакам вотчинами також не можна було розпоряджатися вільно, хоча дозволялось передавати їх у спадщину. Залишилось те, що козаки не мали права продавати свої вотчини, закладати, віддавати до монастиря, отже, право на вотчину надавало можливість проживати, користуватися землею та будівлею. За правилами вотчини встановлювалось право на проживання, яке співвідносилось з правом володіння, зокрема, для бездітних вдів та дочок. При такому володінні жінка мала право проживати, але не мала права продавати, закладати, передавати до церкви. Проживання встановлювалось безстроковим, на все життя відповідної особи (п. 10 Глава УПС «Про вотчину» Соборного уложення 1649 року царя Олексія Михайловича). Отже, право на вотчину мало такі характеристики: 1) було безстроковим; 2) надавалось за державну службу, в основному у військах; 3) зобов'язувало отримувати дохід від земельного наділу; 4) зобов'язувало не зловживати правом у вигляді поборів із селян чи не обробки земель; 5) не передавалось у спадщину; 6) підлягало реєстрації.

Аналізуючи норми щодо права на вотчину/маєток, зокрема проживання у ньому, доцільно зробити висновок, що період XVI – XVII століття відзначився доповненням підстав набуття права на житло за речовим правом у вигляді довічного володіння вотчиною/маєтком. Житло могло придбава-

тися особою самостійно, або право на нього набувалось під час проходження державної служби. У законодавстві встановлювались обмеження щодо розпорядження вотчинами/маєтками окремих категорій громадян, зокрема козаків, з метою формування у них навичок осілого місця проживання. У цей період виявляється розмежування між правом проживання у житлі та правом володіння, користування. Право проживання розглядалось як самостійне право, що співвідноситься його із сучасним розумінням права на житло.

XVIII століття відзначилось формуванням вимог до нерухомого майна, встановленням технічних правил будівництва будівель, виникненням обов'язкового квартирного постюю. У цей час на українських землях була зроблена спроба кодифікації законодавства. Із серпня 1728 р. в м. Глухові були розроблені «Права, за якими судиться малоросійський народ» 1743 р., але вони так і не вступили у силу. При цьому у Правах була закладена спроба врегулювати і житлові правовідносини, зокрема, були визначені правила щодо найму житла, його будівництва, утримання. На державному рівні розвивається управління житловою сферою, яке покладається на міську шестигласну думу. Ця дума утворювалась на підставі «Жалуваної грамоти містам», виданої урядом Катерини II. Наприклад, 3 травня 1787 р. така дума була заснована у м. Харкові та проіснувала до 1870 р. Дума була органом міського самоврядування, обиралася із представників усіх верств населення, очолювалась міським головою. До її функцій належали господарські справи у місті: збір податків, будівництво та ремонт казенних споруд, оцінка будівель, комунальні питання (освітлення вулиць, додаткова ілюмінація, укладання мостових), надання житла для військових і службовців для проживання та інші. Шестигласну думу ліквідовано на початку 1871 р. у зв'язку з виданням нового міського положення [5]. У цій думі було створено квартирну комісію, яка займалася квартирним постюем, тобто розміщенням офіцерів, солдат діючої армії. Розміщення проводилось у житлі будь-яких громадян, незалежно від їхнього статусу. Ця квартира повинна була введена за часів Петра I, який сформував регулярну армію. Принцип повинності щодо усіх верств населення проявлявся у тому, що ніхто не міг відмовитися від квартирного постюю, за винятком священиків, іноземних купців, осіб, що утримують питейні будинки, та інших (зокрема, звільнявся Київський університет Святого Володимира). Пільги щодо квартирного постюю існували, але були дуже обмеженими. Вони мали стимулюючий характер, наприклад: від постюю звільнялися

промисловці, що виробляли важливу для держави продукцію (суконне виробництво); переселенці на нові землі; нові будівельники у містах (власники кам'яних будинків звільнялись на 8 років, з дерев'яною надбудовою – на 6 років, дерев'яних будинків на кам'яному фундаменті – на 5 років, повністю дерев'яних будинків – на 4 роки) [6, с. 138]. Квартирний постой став первинною формою забезпечення житлом окремих категорій громадян та заклав засади забезпечення житлом військовослужбовців. Правовідносини із квартирною постою доцільно розглядати як житлові правовідносини, оскільки вони спрямовувались на забезпечення житлової потреби.

У 1782 р. була заснована інституція приватних маклерів, які сприяли укладанню договору найму. У разі найму будинку, світлиці, покою (кімнати), конюшні, сараю, льоху або іншого міста вимагалось, щоб про це був повідомлений приватний маклер. Маклер був зобов'язаний написати про це обяву у присутності двох присяжних свідків у маклерській книзі. У разі здачі в найм майна без об'яви приватному маклеру накладався штраф. Крім того, у разі виникнення спору у відносинах найму, які виникли без посередництва маклера, суд не мав права розглядати усні докази [7, с. 117]. Наведені правила заклали основу реєстрації проживання, договорів найму та професійної діяльності маклерів.

Аналізуючи період XVIII століття в історії житлового права, можна виявити започаткування таких житлових правовідносин: 1) з управління житлового фонду; 2) забезпечення житлом військовослужбовців; 3) встановлення контролю за безпекою будівництва; 4) реєстрації договору найму. Житлова потреба у цей період задовольнялась виключно за рахунок приватного житлового фонду. Державний житловий фонд не будувався.

У XIX столітті у світі починаються активні дослідження житлової проблеми, яка спочатку мала назву «квартирне питання», або «житлове питання». Ці дослідження проводились у зв'язку з виникненням фактичної потреби задоволення житлової потреби різних верств населення, зокрема робітників фабрик та заводів. На рівні законодавства було відсутнє регулювання житлових відносин, зокрема, все ще не виокремлювалось поняття «житло». Правове регулювання щодо житла стосувалось його будівництва, придбання у власність нерухомого майна, користування майном на умовах найму, благоустрою міст, податку з будівель тощо.

Перші дослідження житлової потреби були проведені в 1886 р. у Німеччині економістом Л. Ферейном, що було викладено

у 31 томі [8, с. 226]. Необхідно зауважити, що висновки, отримані в цьому трактаті, були використані у законодавстві, яке було спрямовано на розв'язання житлового питання, що надало можливість отримати розвиток як приватного, так і службового житлового фонду, сформувані систему державного управління житлом, визначити стандарти проживання у житлі, вперше визначити структуру соціальної житлової сфери. Першим дослідником житлової сфери в Російській Імперії був професор Імператорського Московського Технічного Училища Ф.М. Дмітрієв. У середині 70-х років XIX століття він першим заявив про необхідність розв'язання житлового питання та в 1876 р. видав книгу «Об устройстве жилых помещений для рабочих на фабриках и заводах».

У XIX столітті поступово виникає класифікація будівель. Будівлі поділялись залежно від: 1) їх приналежності власнику (казенні, громадські, приватні); 2) призначення (для громадського та приватного користування); 3) будівельного матеріалу (кам'яні, дерев'яні, обкладені каменем). Казенні будівлі належали державі та були в управлінні відповідного міністерства. Громадські будівлі належали місцевим організаціям різних верств, товариствам; міським управлінням, ін. Приватні будівлі належали на праві власності фізичним, юридичним особам [9, с. 28]. За сферою призначення будівлі поділялись на будівлі для постійного проживання та будівлі для тимчасового проживання (готелі, нічліжні будинки, притулки для дітей-сиріт та притулки для бідних). Наведена класифікація будівель із часом трансформується у поділ житлових фондів.

Вимоги до житла були закріплені у Будівельному статуті. Житло повинно було бути законно побудовано, зокрема, будівництво проходило узгодження з міською управою, яка розглядала докладний план будівлі, її фасаду. У містах заборонялось до будинків добудовувати дерев'яні сходи, будівлі (ст. 194 Будівельного статуту). Будівля не повинна була загрожувати народному здоров'ю та громадському порядку, мала бути безпечною для проживання у ньому та для інших осіб, зокрема сусідів, перехожих [10, с. 223]. Наприклад, у м. Києві з 1887 р. заборонено розміщати житло у підвальних приміщеннях. У разі порушення визначених вимог власник будівлі повинен був здійснити її знесення, перенесення, виправлення. Наведені вимоги у XX столітті були конкретизовані та отримали назву «придатність житла», зокрема вимоги щодо безпечності житла для проживання.

У XIX столітті продовжують роботу квартирні комісії при міських думах. Наприклад, Харківська квартирна комісія підпорядковувалась Міністерству внутрішніх справ та Харківський міський думі. Вона складалась із восьми депутатів та представника поліцейського управління. До її повноважень належало: 1) збирання податків, зборів та їх недоїмок; 2) повідомлення поліцейського управління про наявність недоїмок для вжиття заходів з їх погашення; 3) призначення наглядача житлового кварталу в місті; 4) поселення у квартири військовослужбовців; 5) пошук приміщень, необхідних для державних, муніципальних потреб, зокрема під архіви; 6) укладання договору найму/контракту щодо найму приміщення для державних, муніципальних потреб [11, с. 26].

Період дев'ятнадцятого століття відзначився введенням правил щодо обов'язкової реєстрації місця проживання. Місце проживання особи у конкретному житловому будинку, квартирі реєструвалося у поліцейському управлінні відповідної дільниці міста. Реєстрації підлягали як власники будинків, так і наймачі або тимчасові квартиранти у реєстрових записках.

За договором найму в XIX столітті здавалися квартири, кімнати, кути, койки, полукойки (ліжко здавали для двох осіб). Максимальний строк договору найму був 12 років, але у договорі можна було передбачати його продовження на цей самий строк. Істотними умовами договору найму були предмет і вартість. Вартість договору найму залежала від поверху розташування житла та його обладнання. Найнижчі ціни були на житлові підвали, найвищі – на багатоповерхові квартири та мансарди. Правовідносини навколо житла регулювалися зобов'язальним правом. При цьому в юридичній науці існувала дискусія щодо того, до якого з інститутів цивільного права належить юридична природа договору найму: речового або зобов'язального права. Договір укладався у письмовій формі у домашньому, явочному, нотаріальному порядку. За укладання договору найму квартири або приміщення за квартирною книжкою сплачувався гербовий збір [12, с. 43], тому важливо було встановити розмір орендної плати, що впливало на розмір сплати цього збору. Орендні платежі сплачувались до закінчення строку договору найму, з цього випливав обов'язок наймача сплачувати квартирну плату як за час проживання у квартирі, так і після залишення квартири. Звільнення від сплати за не проживання можливо було, якщо у договорі було встановлено, що наймач сплачує квартирну

плату лише за проживання. Власник житла не мав права вимагати повернення майна до завершення договору найму, якщо наймач не сплачує орендну плату. У такому разі у власника лише виникало право вимоги на отримання орендних платежів шляхом звернення до суду. Тому у договорі найму окремо необхідно було визначати право власника-наймодавця щодо його права дострокового повернення майна. Договір найму (оренди) зберігав свою силу до завершення свого строку у разі продажу маєтку. При цьому важливим було встановлення факту дійсного володіння наймача [13, с. 259].

Таким чином, можна стверджувати, що у XIX столітті у світі починаються дослідження житлової потреби населення. На державному рівні рекомендації щодо подолання цієї проблеми так і не були розглянуті, зокрема, не була визначена система житлових інспекцій, не розроблялись нормативні акти в цій галузі. Недостатня увага до житлового питання посилила соціальні проблеми у державі, тому житлова криза була однією з причин революційних рухів. Варто також звернути увагу, що у XIX столітті було обґрунтована позиція щодо економічного та соціального складників житлової потреби. Період XIX століття став базовим у завершенні формування житлових відносин як самостійних відносин, що складаються навколо проживання у житлі, та закладанням засад майбутнього житлового законодавства.

Початок XX століття відзначився формуванням міжнародних житлових стандартів та появою перших нормативних актів житлового законодавства. У 1910 р. у Відні відбувся житловий конгрес, на якому розглядалося питання про необхідність формування житлових інспекцій муніципальних органів. Були запропоновані заходи боротьби зі шкідливим станом житла [14, с. 100]. У цей же час у Парижі на Всесвітній виставці була розроблена Резолюція П'ятого Міжнародного Конгресу по квартирному питанню. Ця резолюція складалась із дев'яти розділів. Перший розділ був присвячений системам будівництва багатоповерхових будинків, зокрема, у будівництві багатоповерхових будинків рекомендувалось прагнути до поліпшення матеріальних та моральних умов проживання. У другому розділі сформовані рекомендації щодо внутрішнього розпорядку та контрактів у багатоповерхівках. Так, рекомендовано укладати договір найму у письмовій формі. Третій розділ присвячено мебльованим будинкам для одиноких чоловіків та жінок. У четвертому розділі передбачались способи перебудови старих будинків під здорові та дешеві квар-



тири. П'ятий розділ розкривав рекомендації щодо заходів, що спрямовані на полегшення придбання дрібної власності робітниками та ремісниками, зокрема, рекомендувалося створювати кооперативні товариства за сприянням ощадних кас, які надавали довгострокові кредити. У шостому розділі розглядалось питання нероздільного спадкування сімейного будинку, вказувалося, що бажано, щоб часткові реформи, які вже проведені на користь збереження стійкості і нероздільного домашнього вогнища, поступово стали загальним надбанням, щоб сфера їх застосування розширювалася і щоб ті основні положення, які проведені в життя, набули законодавчої форми. У сьомому розділі розглянуто питання щодо садів при робочих будинках. Восьмий розділ Резолюції встановлював рекомендації про сприяння держави та громади в справі створення дешевих квартир. Так, роль держави в житловій сфері повинна бути визначена залежно від законів та звичаїв окремої держави, зокрема, пропонується встановлення пільги з податків. При цьому окрема роль у житловій сфері відводиться громадським організаціям, зокрема, організації повинні надавати своїм службовцям квартири, виділяти дешеві кредити для будівництва житла, сприяти розвитку транспортної сфери, що надає бідним людям можливість вільно пересуватися з пригородів та інше. У дев'ятому розділі резолюції було засновано постійний комітет міжнародних конгресів дешевого житла. Таким чином, на початок ХХ століття були сформовані міжнародні стандарти житлової сфери, які можна класифікувати на: стандарти державного управління житлом, зокрема, при муніципальному управлінні наголошено необхідність уведення житлових інспекцій; створення умов для отримання доступного та комфортного житла (кредитування, житлова кооперація); стандарти щодо договору найму (обов'язково письмова форма); стандарти розвитку житлової інфраструктури, яка повинна включати і транспортний зв'язок; формування державних стандартів з приводу будівництва та надання дешевого житла (зародження ідей соціального житла).

З 1900 р. по 1917 р. з'являються перші житлові закони. Умови надання житла та проживання у ньому перш за все були врегульовані щодо військовослужбовців. Це Указ від 22 липня 1914 р. «Про надання військовим права відмовитися від укладення ними по найму квартирних договорів», Наказ командувача московським військовим округом від 5 квітня 1915 р. «Про заборону виселення сімейних осіб, призваних на військову службу» і наказ того ж командувача про заборону підвищувати орендну плату на квартири.

Першим нормативним актом, що регулював виключно житлові правовідносини, було Височайше Утвердження Положення Ради Міністрів «Про заборону підвищувати ціни на житлові приміщення» від 27 серпня 1916 р. [15, с. 696]. Цей акт складався із 24 статей, що визначали питання житлового найму, квартирної плати, ремонту житлових приміщень, порядку виселення, пільги щодо продовження договору житлового найму та інше. Відповідно до цього нормативного акта предметом договору найму були ліжка, кути, кімнати, житлові квартирні приміщення з належними службами (опаленням, освітленням, меблювання і послугами) і без служб. При цьому квартири здавалися з послугами та без них. У квартирну плату зараховувалося користування приміщенням, опаленням, послуги швейцара, двірника У ст. 22 Положення передбачалося, що за завідомо протиправне збільшення квартирної плати особа підлягала: ув'язненню від чотирьох до восьми місяців, або арешту від трьох тижнів до трьох місяців; або грошовому стягненню понад три тисячі рублів. На наймача міг покладатися обов'язок здійснення внутрішнього оздоблення квартири, але при цьому сума ремонту не повинна перевищувати найманої плати за один місяць. Передбачалося, що ремонтні роботи, які були необхідні для підтримки приміщення в стані, придатному для мешкання, не здійснювалися за рахунок наймача. Договір найму міг продовжуватися. Наймодавець мав право вимагати виселення наймача, якщо наймач не дотримувався всіх умов найму або якщо приміщення потрібне було для особистого користування або користування сім'єю; або наймач своєю поведінкою порушує умови, необхідні для можливості спільного проживання в одному будинку, одній квартирі чи в іншому житловому приміщенні.

Наступним актом, що регулював виключно житлові правовідносини став Квартирний закон, прийнятий Тимчасовим урядом 5 серпня 1917 р. В цьому Законі було визначено розмір плати за договором найму житла, правила експлуатації та проживання у житлі, порядок продовження та припинення договору найму. У частині 2 пункту 1 Закону було визначено, що квартирним приміщенням вважається приміщення призначена для проживання та може здаватися у найм. Здача у найм приміщення було можливо за нормальну плату, тобто плату, що була не вище визначеною урядом. Вона складалась з наступних витрат: прибуток власника, утримання двірників, швейцарів, вивіз сміття та снігу, сплату за інші житлово-

комунальні послуги (вода, каналізація ін.). Проведення поточного ремонту житлового приміщення покладався на наймача. Попередження про припинення договору найму повинно було подавати за два тижня до закінчення договору або наступного платежу за договором. Дія договору не могла продовжуватися, якщо житлове приміщення необхідно для проживання наймодавця та членів його сім'ї; наймач грубо порушив умови договору найму; наймач порушує правила сумісного проживання. При цьому прострочення платежу не було підставою для розірвання договору, якщо погашення боргу відбулось протягом семи днів з моменту отримання попередження по сплату боргу. Квартирне приміщення могло передаватися за договором піднайму. Для розв'язання житлових спорів при міських думах формувались примирливі житлові камери. З метою реєстрації договорів найму при думах створювалось реєстраційне бюро [16].

Аналізуючи наведені нормативні акти, можна зробити висновок, що на момент революції 1917 р. житлові правовідносини, їх правове регулювання вже були сформовані. Були розроблені правила будівництва житла, укладання договорів житлового найму, засади забезпечення права на житло шляхом заборони підвищення квартирної плати тощо. З 1917 р. житлові правовідносини, як і житлове законодавство, починають свій подальший природний розвиток.

#### Висновки

На підставі проведеного дослідження запропоновані такі етапи генезису формування житлових правовідносин: 1) XIV століття (початкова поява фактичного та юридичного змісту житлових відносин згідно з нормами магдебурзького права); 2) XVI – VII століття (розширення підстав набуття права на житло у формі довічного володіння вотчиною/мастком); 3) XVIII століття (зародження системи забезпечення житлом у вигляді забезпечення житлом солдатів за рахунок приватного житлового фонду та системи управління житловим фондом); 4) XIX століття (початок наукового осмислення та вивчення житлової потреби населення, обґрунтування позиції щодо економічного та соціального її складників; завершення формування житлових відносин як самостійних відносин, що розвиваються навколо проживання у житлі, та закладення засад майбутнього житлового законодавства); 5) початок XX століття (розробка та впровадження правового регулювання житлових відносин).

#### Список використаних джерел:

1. Ruonavaar, H. Theory of Housing, From Housing, About Housing. Housing, Theory and Society. Volume 35, 2018.
2. Кармаза О. О. Історія розвитку житлового законодавства в Україні. *Держава та регіони*. 2012. № 4 (38). С. 27-31.
3. Розенкамф Г. Обозрение Кормчей книги в историческом виде. Москва : Университетская типография, 1829. 317 с.
4. Законодательные акты русского государства второй половины XVI – первой половины XVII века / под ред.: Носов Н.Е., Панеях В. М. Москва-Ленинград: Наука, 1987. 262 с.
5. Державний архів Харківської області / упряд. Людмила Момот, Ольга Гнезділо, Вікторія Резнікова, Тетяна Іванська, Андрій Кондраг'єв, Лідія Пантелеєва, Людмила Євтушенко, Лариса Юдіна, Тетяна Чернявська, Наталія Харченко, Олена Голуб, Наталія Деменкова, Любов Даниленко, Юлія Гунько, Наталія Скрипнікова, Микола Старовойт. URL: [http://www.archives.gov.ua/Publicat/Guidebooks/p\\_x\\_2018.pdf](http://www.archives.gov.ua/Publicat/Guidebooks/p_x_2018.pdf).
6. Субботина Л.Е. Натуральный построй в ХVIII-XIX вв.: через льготы к цивилизованным формам отношений армии и населения. *Вестник ТГУ*. 2007. Вып. 2 (46). С. 136-140.
7. Неволин К.А. История российских гражданских законов. Т. 5 Санкт-Петербург. 1858. 524 с.
8. Дамашке А. Задачи городского хозяйства. Москва : издание Д.С. Горшкова, 1904. 325 с.
9. Гавриленко К.М. Строительное законоведение. Екатеринбург: Типография «Уральский Край», 1916. 55 с.
10. Устав строительный, измененный по продолжениям 1876 и 1879 гг., с разъяснениями по решениям Уголовного кассационного департамента Правительствующего Сената и приложением циркуляров Министерства внутренних дел и позднейших узаконений. Издание третье. (1881). С.-Петербург: Типография при дв. книгопр. К. К. Ретгера, 428 с.
11. Архівний фонд Харківської області. Фонд № 44. Справи №. № 576, 624, 575. 1867 г.
12. Абрамов В.Я. Аренда и наем имущества. С.-Петербург: Типография Меркушева. 1905. 68 с.
13. Гурлянда Я. Юридические вопросы и задачи из нотариальной практики. Ч. II. Одесса: Славянская типография. 1883. 370 с.
14. Диканский М.Г. Жилищный вопрос. Харьков, 1919. 258 с.
15. Авербах О.И. Законодательные акты, вызванные войною 1914-196 гг., Том. 4. Петроградъ: Лешутковская Паровая Скоропечатная, 1916. 756 с.
16. Новый квартирный закон : постановление Временного Правительства от 5 августа 1917 г. об установлении предельных цен на квартиры и др. Издание Пермского Союза Домовладельцев. Пермь: Электро-типография губернского земства 1917. 15 с.

*Historical origins of housing law in Ukraine were formed gradually. The research methodology is based on interdisciplinary approach. The study used a set of philosophical, general scientific and special legal methods of scientific knowledge, the use of which is caused by the specifics of the research subject. The scientific novelty of the work lies in the fact that the author, by using previously unused archival documents, regulations, has defined stages in the history of the origin of the housing law of Ukraine. It is advisable to isolate the following stages in the history of housing rights: 1) 14th century (initial appearance of factual and legal content of housing relations at West Ukrainian lands under Magdeburg Law); 2) 16th-17th centuries (expansion of reasons for acquisition of the right to a home under property law in the form of life-long ownership of the estate, including when being on civil service, imposition of additional restrictions on the disposal of estates owned by Cossacks to form their skills of sedentary habitat, formation of an independent right of residence in housing); 3) 18th century (origination of the system of provision of housing in the form of providing housing to soldiers from the private housing fund); 4) 19th century (origination of study of the housing needs of the population, substantiation of the position on the economic and social component of housing needs; completion of formation of housing relations as independent relations developing around dwelling in a home, and laying the foundations of future housing legislation); 5) the beginning of the 20th century (development and implementation of legal regulation of housing relations). Separation of these periods makes it possible to state that at the time of the 1917 revolution the housing law was actually formed, since there were both independent legal housing relations and the housing legislation. Therefore, the correlations of housing law origin with the actions of the Soviet regime is impractical.*

**Key words:** right to a home, housing law, home, legislation, housing need, residential act.

