

*І. П. Івашова, асистентка кафедри цивільно-правових дисциплінта банківського права ДВНЗ “Українська академія банківської справи Національного банку України”, здобувач Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України*

## ЗАХИСТ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ

*У статті досліджуються правові проблеми реалізації захисту права користування житлом в речових правовідносинах, визначаються проблемні питання застосування цивільного та житлового законодавства, наводяться прикладисудової практики з зазначених питань.*

*Ключові слова: власність, захист права власності, негаторний позов, захист права користування житлом, позбавлення права користування житлом, особистий сервітут.*

**Постановка проблеми.** Статтями 41, 47 Конституції України [1], ст. 1 Першого Протоколу Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [2], ст. 316–319, 321 Цивільного Кодексу України [3], визначено та законодавчо закріплено принцип непорушності права приватної власності, який означає, що кожна особа має право на безперешкодне користування своїм майном, а також задекларовано право власника володіти, користуватись та розпоряджатись належним йому майном, на власний розсуд здійснювати щодо свого майна будь-які дії, вчиняти будь-які угоди, відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Право на житло реалізується шляхом як придбання його у власність, так і отримання житла в користування. За захистом своїх прав щодо здійснення права власності та права користування житлом можуть звертатись власники житла, члени сім'ї власника, а також інші особи, які наділені правом особистого сервітуту [4, с. 103], наймачі та члени їх сімей у державному або комунальному житловому фонді, а також наймачі житла в комерційному житловому фонді. На практиці виникає дуже багато проблем щодо вирішення житлових спорів з приводу користування житлом, визнання права користування житлом, позбавлення права користування житлом та виселення, зняття з реєстрації, усунення перешкод у користуванні житлом. Неоднакове застосування судами цивільного та житлового законодавства, неспроможність норм Житлового кодексу врегулювати сучасні житлові правовідносини породжують нагальну потребу в дослідженні наукових концепцій та практики вирішення судами житлових спорів з приводу захисту цивільних прав громадян при здійсненні права користування житлом, з метою усунення прогалин правового регулювання при

реформуванні житлового законодавства та застосуванні цивільного права.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій. Невирішені раніше частини проблеми.** Дослідження питань судового захисту прав громадян на житло, захисту права власності на житло, та права на недоторканість житла займались такі українські науковці, як М. К. Галянтич, Є. О. Мічурін, Н. В. Тульчевська, Л. Г. Лічман та інші. Але в той же час відсутні комплексні дослідження правових проблем захисту права користування житлом як власником, так і іншими особами, які наділені за законом правом користування житлом.

**Метою даної статті** є дослідження правових проблем здійснення захисту права користування житлом у речових правовідносинах, співвідношення норм цивільного та житлового законодавства, аналіз судової практики.

**Виклад основного матеріалу.** Залежно від підстав виникнення права користування, характеру правовідносин, та правового статусу суб'єктів, які звертаються за захистом порушених прав, розрізняють речово-правові та зобов'язально-правові засоби захисту порушених житлових прав. Для пред'явлення речового позову необхідно, щоб порушувалось речове право та щоб не існувало договірних відносин між власником майна і порушником житлового права.

До речових засобів захисту цивільних прав належать віндикаційний позов, негаторний позов, позов про виключення майна з опису та з-під арешту, позов про визнання права власності [5, с. 314].

Порядок і межі застосування конкретного засобу захисту цивільного права, як зазначено в юридичній літературі, повинні залежати від змісту суб'єктивного права, що захищається, і характеру правопорушення. При цьому посягання на житлові права інших осіб має бути наявним [6, с. 316].

Віндикаційний позов подається до суду з метою відновлення порушеного права власності,

тобто це позов власника, який не володіє майном, про витребування майна з чужого незаконного володіння. Для подання вимог такого позову необхідні такі умови: щоб майно вибуло з фактичного володіння власника; щоб майно збереглося в натурі й перебувало у володінні іншої особи; щоб предметом позову була саме та індивідуально визначена річ, яку власник втратив; щоб були відсутні договірні відносини між власником та особою, що володіє річчю. На позови щодо повернення майна з чужого незаконного володіння поширюється трирічний строк позовної давності. Відповідно до ст. 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном.

Негаторний позов – це позов власника, який володіє майном, про усунення перешкод з боку третіх осіб у здійсненні права власності. Метою цього позову є усунення будь-яких перешкод, які чиняться власнику майна, хоч ці порушення й не поєднані з правом володіння майном. Характерною ознакою негаторного позову є протиправне вчинення третьою особою перешкод власникові у реалізації ним повноважень розпорядження або (та) користування належним йому майном. Крім того, негаторний позов має на меті усунути тривалі порушення зазначених повноважень власника, а не ті, що існували у минулому, що зумовлює непоширення на вимоги за негаторним позовом строків позовної давності. Для подання негаторного позову необхідна наявність таких умов: відсутність договірних відносин між власником і особою, яка чинить перешкоди у здійсненні права власності щодо речі; річ має знаходитись у володінні власника; мають існувати перешкоди з боку третіх осіб щодо нормального користування чи розпорядження власником своїм майном. Сторонами негаторного позову є власник майна і третя особа, яка своїми протиправними діями перешкоджає власникові у нормальному здійсненні ним права власності [5, с. 315]. Для задоволення негаторного позову необхідно довести протиправність поведінки осіб, які перешкоджають власнику користуватись власним майном.

Виходячи з аналізу судової практики та юридичної літератури, можна визначити наступні категорії справ, що виникають з цивільних правовідносин при захисті права користування житлом:

- 1) про встановлення порядку користування житлом;
- 2) щодо втрати права користування житлом;
- 3) про позбавлення права користування житлом;

4) про усунення перешкод у користуванні житлом.

При розгляді судових справ про поділ спільного майна, житла, та при неможливості здійснення такого поділу в натурі, встановлюється порядок користування житлом. Відповідно до Постанов Пленуму Верховного Суду “Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок” від 04.10.1991 № 7 [7] та “Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності від 22.12.1995 № 20 [8] при поділі житла (житлового будинку або квартири), що знаходиться у спільній сумісній або в спільній частковій власності, поділ в натурі можливий лише у випадках виділення відокремленої частини будинку з самостійним виходом. Виділ також може бути при наявності технічної можливості переобладнати приміщення в ізолювані квартири. Якщо виділ частки будинку в натурі неможливий, суд вправі за заявленим про це позовом встановити порядок користування відособленими приміщеннями (квартирами, кімнатами) такого будинку.

У цьому разі окремі підсобні приміщення (кухня, коридор тощо) можуть бути залишені в загальному користуванні учасників спільної часткової власності. Так, Ковпаківським районним судом м. Суми 21.10.2011 була розглянута цивільна справа № 1806/2-939/11 за позовною заявою Особи 1 до Особи 2 про поділ майна подружжя та визначення порядку користування квартирою. Суд встановив, що шлюб між Особою 1 та Особою 2 було розірвано у квітні 2010 р., від шлюбу сторони мають неповнолітнього сина – Особу 3. Судом встановлена вартість спільного майна, та вирішено поділити спільно нажите майно, а також встановити порядок користування квартирою, а саме: у користування Особи 1, Особи 3 виділити житлові кімнати площею 12,1 кв. м. та 11,4 кв. м., балкон площею 3,3 кв. м.; в користування Особи 2 виділити житлову кімнату площею 14,1 кв. м., балкон площею 3,0 кв. м. Кухню, коридор, ванну кімнату, вбиральню, вбудовану шафу квартири залишити в загальному користуванні [9]. Встановлення порядку користування житлом також застосовується для власника житла та осіб, які наділені особистим сервітутом на підставі ст. 405 ЦК України та ст. 156 ЖК України.

Вирішення спорів щодо визнання особи такою, що втратила право користування житлом, також мають свою специфіку та різні підходи до застосування судами цивільного та житлового законодавства. Необхідно зазначити, що визнання

особи такою, що втратила право на користування жилим приміщенням, можливе лише у відношенні тієї особи, яка вже набула права користування конкретним житловим приміщенням, вселилась у нього в установленому порядку як член сім'ї наймача, або член сім'ї власника квартири чи будинку, однак певний час без поважних причин в ньому не мешкає, тобто не використовує житло за цільовим призначенням – для проживання. При цьому принципове значення має розмежування гарантій прав на житло, які надаються громадянам у разі їх тимчасової відсутності, встановлені ЦК України для осіб, права яких охороняються нормами про речові права, і відповідно до ЖК УРСР для громадян, які проживають у державному чи комунальному житловому фонді. Відповідно до ч. 2 ст. 405 ЦК України член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ними і власником житла, або законом. Статтями 71 та 72 ЖК УРСР передбачено, що визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням внаслідок відсутності цієї особи понад встановлені строки, провадиться в судовому порядку [10]. Строк для збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми громадянами встановлюється у шість місяців.

На практиці дуже часто відбувається застосування норм житлового права до цивільних правовідносин, а саме питання щодо визнання особи такою, що втратила право на користування житловим приміщенням у приватному житловому фонді вирішується на підставі ст. 71 ЖК УРСР, що не можна вважати вірним, оскільки з прийняттям ЦК України застосування ст. 71, 72 ЖК УРСР можливе тільки до приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду. У разі виникнення спору між власником та особами, які вселялися в житло як члени сім'ї, необхідно врахувати, що право користування житлом має речово-правовий характер, у зв'язку з чим припинення цього права повинно відбуватися згідно з вимогами статей 405, 406 ЦК України, зокрема, сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення, або через відсутність особи понад один рік у спірному житловому приміщенні. Так, Зарічним районним судом м. Суми 28.10.2010 була розглянута цивільна справа № 2-3719/2010 Особи 1 до Особи 2 про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням. Судом було відмовлено у задоволенні позову на підставі того, що позивач не надав суду жодних доказів на підтвердження

того, що відповідач разом з неповнолітньою дитиною переїхав на інше постійне місце проживання, або тривалий час (тобто понад 1 рік) без поважних причин не проживає у спірному житловому приміщенні, оскільки сам факт припинення родинних стосунків між позивачем та відповідачем не є самостійною підставою для визнання відповідача та неповнолітнього сина позивача, такими, що втратили право користування житловим приміщенням [11].

Оскільки право власності є абсолютним правом, яке включає володіння, користування, розпорядження, та якого ніхто не може бути позбавлений, крім випадків, передбачених законом, то власник не може бути визнаний таким, що втратив право користування своїм майном. Разом з тим при розгляді справ про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням, необхідно чітко розмежовувати правовідносини, які виникають між власником та колишнім власником житла, з правовідносинами, які виникають між власником житла та членами сім'ї колишнього власника житла. У першому випадку власник житла має право на підставі ст. 391 ЦК України вимагати від колишнього власника усунення перешкод у користуванні власністю шляхом виселення, зняття останнього з реєстрації. При цьому втрата права користування жилим приміщенням є наслідком припинення права власності на жиле приміщення у колишнього власника житла [12]. Таким прикладом може бути цивільна справа № 2-5989/08 за позовом гр. Б. до гр. С., за участю третьої особи Малиновського РВ ОМУ ГУМВС України в Одеській області про визнання особи такою, що втратила право користування, усунення перешкод в користуванні власністю, виселення та зняття з реєстраційного обліку. Рішенням Малиновського районного суду м. Одеси від 29.08.2008 був задоволений позов гр. Б. – власника житлового будинку, до гр. С. – колишньої власниці житлового будинку, яка продала житловий будинок позивачці, залишилась мешкати в спірному приміщенні, з реєстрації не знялась, у зв'язку з чим були створені перешкоди в реалізації права власності гр. Б. Відповідачка була визнана такою, що втратила право на користування жилим приміщенням у зв'язку з припиненням права власності, зобов'язана усунути перешкоди в користуванні, виселена [12]. В іншому випадку можуть виникати спори з приводу позбавлення права користування житлом між власником та між членами сім'ї колишнього власника, які мають право на підставі особистого сервітуту користуватись

даним житлом. З огляду на ст. 405 ЦК України право користування житловим приміщенням зберігається не тільки за членами сім'ї (в тому числі колишніми) власника жилого приміщення, а й за членом його сім'ї, у разі зміни самого власника. При цьому припинення цього права можливе лише у випадках, передбачених ст. 406 ЦК України. Таким чином, безумовне виселення таких осіб тільки внаслідок того, що право власності на житлове приміщення перейшло до іншої особи, є неправомірним та не відповідає природі спірних правовідносин, оскільки зазначені особи мають право користування житлом на підставі особистого сервітуту, для якого характерним є принцип слідування за річчю [4, с. 102].

Зазначений висновок об'єктивно підтверджується і наявною судовою практикою. Наприклад, цивільною справою № 2-4566/07 за позовом С. до Ч. третя особа Малиновський РВ ОМУ ГУМВС України в Одеській області про усунення перешкод в здійсненні права власності, вселення, виселення та зняття з реєстраційного обліку. Відповідно до обставин справи позивач 23.03.2007 став власником житлового будинку, що розташований по вул. З. в м. Одесі, однак після укладення договору купівлі-продажу з'ясувалось, що в будинку залишився проживати Ч., член сім'ї колишнього власника Ч., який добровільно виселятися не бажає та створює перешкоди для його довірителя як у проживанні в будинку, так і у вселенні до нього. Рішенням суду від 20.11.2007 позовна заява гр. С була задоволена в частині вселення позивача у житловий будинок, в решті позовних вимог було відмовлено. В мотивувальній частині рішення суд зазначив, що позивач, як власник житлового будинку, має право на вселення до нього. Разом з тим, відмовляючи у задоволенні позовних вимог про виселення відповідача, суд, посилаючись на ЖК УРСР, зазначив, що в разі припинення сімейних відносин із власником будинку колишні члени його сім'ї не втрачають право користування займаним ними жилим приміщенням. Та обставина, що особа є власником жилого приміщення, а отже має охоронюване законом право володіти, користуватись і розпоряджатись належним йому майном, сама по собі не може бути підставою для виселення інших осіб, які там правомірно проживають [12].

**Висновки.** При вирішенні спорів з приводу захисту права користування житлом, припинення або усунення перешкод у праві користування житлом, необхідно визначити характер правовідносин, правовий статус осіб та підстави виникнення права користування

житлом. Якщо буде встановлено речовий характер правовідносин, то необхідно застосовувати норми цивільного законодавства.

Розглянувши основні способи здійснення захисту права користування житлом, можна дійти висновку, що право власності на житло не завжди має абсолютний характер і завдяки особистим сервітутам, на підставі яких інші особи здійснюють право користування житлом власника та мають перевагу перед самим власником житла. Така позиція законодавця, а отже і судової практики, на нашу думку, не відповідає розвитку сучасних цивільних відносин та значно обтяжує власника у здійсненні права власності, а інколи призводить до порушень права власності на житло. Отже, ми вважаємо, що необхідно внести зміни до ст. 405, 406 ЦК України та ст. 156 ЖК УРСР щодо припинення особистого сервітуту, а отже і позбавлення права користування житлом узв'язку з припиненням сімейних відносин, а також встановити, що при зміні власника житла члени сім'ї колишнього власника житла втрачають право користування житлом.

### Список літератури

1. Конституція України від 28.06.1996 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/конституція%20України>.
2. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод від 04.11.1950, ратифікована ВВР України від 17.07.1997 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://pravo.ligazakon.ua/document/view/MU50K02U?edition=2009\\_05\\_27/](http://pravo.ligazakon.ua/document/view/MU50K02U?edition=2009_05_27/).
3. Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page6>.
4. Івашова І. П. Обмежені речові права на житло / І. П. Івашова // Правовий вісник УАБС. – 2011. – № 1(4). – С. 102–104.
5. Мічурін Є. О. Житлове право України [Текст] : навч. посібник / Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соболев О. В. – Харків : Еспада, 2001. – 318 с.
6. Галянтич М. К. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав : монографія [Текст] / Галянтич М., Дрішлюк А., Лічман Л. – Київ-Тернопіль : НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, Підручники і посібники, 2009. – 496 с.
7. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок : постанова Пленуму Верховного Суду України від 04.10.1991 № 7 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-91>.
8. Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності : постанова Пленуму Верховного Суду України від 22.12.1995 № 20 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v0020700-95>.
9. <http://reyestr.court.gov.ua/Review/19430610>.
10. [Житловий Кодекс Української СРСР від 30.06.1983](http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/житловий%20кодекс) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/житловий%20кодекс>.
11. <http://reyestr.court.gov.ua/Review/19858336>.
12. <http://court.gov.ua/sud1519/people/uzagal/7629/>.

Отримано 24.10.2012

### Аннотація

*В статті досліджуються правові проблеми реалізації захисту права користування жильєм в речових правоотношеннях, определяються проблемні питання застосування цивільного і жилищного законодавства, приводяться приклади судової практики по указаним вопросам.*

### Summary

*This article is devoted to the legislative problems of the realization in the vindication of the rental housing, the problems of application in the civil and housing legislation are determined on the examples of the court practice.*