

УДК 347.261(266.3)

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

ОБМЕЖЕНІ РЕЧОВІ ПРАВА НА ЖИТЛО

В статті розглядаються питання виникнення обмежених речових прав на житло, співвідношення їх з правом власності, визначаються характерні ознаки цих прав та межі їх застосування.

Ключові слова: право власності на житло, речові права на чуже житло, право користування чужим житлом, особистий сервітут, члени сім'ї власника житла.

В статье рассматриваются вопросы возникновения ограниченных вещных прав на жильё, соотношение их с правом собственности, определяются характерные признаки таких прав и границы их применения.

Ключевые слова: право собственности на жильё, вещные права на чужое жильё, право пользования чужим жильём, личный сервитут, члены семьи собственника жилья.

Постановка проблеми. Реалізація житлових потреб громадян здійснюється різними цивільно-правовими способами. Звичайно найбільш вигідним є придбання житла у власність, але не всі громадяни можуть дозволити собі придбати або побудувати житло. Забезпечити власні потреби у житлі можна і різними зобов'язально-правовими способами, як то укласти договори оренди, довічного утримання, ренти, вступити в житлово-будівельний кооператив, тощо. Але володіння і користування чужим житлом на підставі договору, наприклад договору найму, ставить в залежність наймача від волі власника, який може в будь-який час розірвати договір, попередивши наймача лише за два місяці. Тому особи, які мають намір користуватись чужим житлом зацікавлені в більш тривалих, стабільних і незалежних правових відносинах. Для цього цивільним правом передбачена система речових прав на чуже майно, серед яких важливе місце посідають сервітутні права на майно. Саме речово-правові способи задоволення житлової потреби шляхом використання майна власника стабільно забезпечують і захищають правове становище осіб, які користуються даним житлом, в тому числі і від самого власника. Тому маючи абсолютний характер речові права на чуже житло, які в літературі мають назву обмежені речові права на майно [1, с. 782], в даному випадку - житло, потребують ретельного наукового дослідження та достатньої правової регламентації за для уникнення непорозумінь в правозастосовній діяльності.

Аналіз останніх досліджень. Невирішені раніше частини проблеми. Речові права на чужі речі відомі ще з часів Стародавнього Риму, де іменувалися *jura in re aliena*, до яких відносились сервітутути, емфітевзис, суперфіції та заставне право. Як зазначав Підпригора О.А. “права на чужі речі знаходяться в певній колізії з правом власності, яке вони обмежують в міру свого обсягу. Конкуруючи з правом власності, вони виявляються сильнішими, власник зобов'язаний уступити вимогам, що випливають з сервітуту або іншого права на чужі речі” [2, с. 155]. В доктрині цивільного права дуже багато праць присвячених речовим правам на чуже майно, але в той же час відсутні комплексні дослідження щодо обмежених речових прав на житло. Ці питання розглядалися такими науковцями, як Галянтич М.К., Дзера О.В., Крашенинников П.В., Скаржинський М.В., Майданик Р.А., Мічурін Є.О., Підпригора О.А., Цюра В.В. та інші.

Метою даної статті є визначення правової природи, систематизація, виділення основних ознак та особливостей застосування обмежених речових прав на житло.

Виклад основного матеріалу. Речові права на житло складаються з двох груп суб'єктивних житлових прав: права власності та обмежених речових прав на житло, які виникають у не власників житла на підставі закону, договору, заповіту, рішення суду. Існування інституту речових прав на чуже майно надає можливість уповноваженим особам, які не є власниками житла юридичну можливість здійснення комплексу правомочностей щодо чужого майна, насамперед права володіння та користування

чужим житлом. Отже обсяг правових можливостей щодо користування житлом суб'єктом речового права завжди менший ніж у власника такого житла, що і обумовлює термінологічне визначення обмежених речових прав на житло.

Обмежені речові права не можуть існувати окремо від права власності. Ці поняття співвідносяться як взаємозалежні елементи, які не можуть існувати одне без одного, але все ж таки альтернативні поняття, оскільки речові права спрямовані на обмеження абсолютизму права власності і вони не можуть існувати без права власності. Отже обмежені речові права мають подвійну правову природу, з одного боку вони виступають як суб'єктивне речове право на чужу річ, а з іншого вони є обтяженням права власності, яке обов'язкове як для власника майна, так і для інших осіб [3]. З цього приводу слід розрізнити поняття обмеження права власності на житло і обмежені речові права на житло. Саме перше поняття обумовлюється існуванням другого. Право власності на житло може бути обмеженим в силу накладення заборони на відчуження житла, тобто обмеження права розпорядження, а також в силу існування обмеженого речового права на користування житлом іншою особою, наприклад право користування житлом членами сім'ї власника житла, або право довічного користування житлом на підставі заповідального відказу.

До обмежених речових прав на житло слід відносити:

- 1) право членів сім'ї власника житла, які проживають разом з ним на користування цим житлом (ст. 405 ЦК України, ст.156 ЖК України);
- 2) право наймача і членів його сім'ї, які постійно проживають разом з ним, на користування жилим приміщенням державного та громадського жилих фондів (ст. 61, 64 ЖК України);
- 3) право члена житлово-будівельного кооперативу на володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпорядження квартирою, яку він займає, якщо він не викупив її (ч.2 ст.384 ЦК України);
- 4) право користування жилим приміщенням членами сім'ї члена житлово-будівельного кооперативу (ст.145 ЖК України);
- 5) право користування житлом за шлюбним договором (ст.98 СК України);
- 6) право користування житлом в порядку заповідального відказу (ст. 1238 ЦК України);
- 7) право одержувача ренти на користування житловим приміщенням (ст. 731 ЦК України);

8) право відчужувача на користування житлом за договором довічного утримання (догляду), (ст. 744, 750 ЦК України);

9) право довічного користування житлом у договорі дарування, встановленого на користь третьої особи (ст.725 ЦК України).

Обмежені речові права виникають на підставі закону, заповіту при встановленні заповідального розпорядження, договору, рішення суду. Також Підпригора О.А. вважає що речові права на чуже майно можуть виникати за набувальною давністю [6, с.664]. Відповідно до ст. 334 особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років, набуває право власності на це майно. Отже до моменту набуття права власності на житло за набувальною давністю слід вважати, що особа володіє обмеженим речовим правом на житло.

За загальним правилом обмежені речові права на житло мають безстроковий характер. Члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним мають право довічного користування житлом в силу ст. 405 ЦК України та ст. 156 ЖК України. Припинення сімейних відносин з власником будинку (квартири) не позбавляє їх права користування займаним приміщенням (ч.4 ст. 156 ЖК). Отже, наприклад, якщо чоловік, який є власником житла розлучається з дружиною, яка не набула права спільної сумісної власності на житло, то вона зберігає право користування цим житлом і після розлучення. Але це право зберігається за дружиною (іншими членами сім'ї власника житла) лише в тому випадку, якщо вони не мають іншого придатного для проживання приміщення [6, 682]. Обмеження безстрокового характеру користування житлом може встановити і сам власник, в заповіті з заповідальним відказом або в договорі дарування з встановленням особистого сервітуту, надавши право користування житлом зазначеним особам до настання певної обставини (наприклад досягнення повноліття, одруження тощо), або протягом визначеного часу.

Характерними ознаками речових прав на чуже майно є право слідування та абсолютний характер захисту. Перехід права власності на майно до іншої особи не є підставою для припинення обмежених речових прав на це майно. Тобто право слідує за річчю, звідси і визначення такого принципу, як право слідування. [4, 329]. Отже при відчуженні власником житла обтяженого особистим сервітутом, набувач права власності на житло зобов'язаний надати право користування цим

житлом особам визначеним сервітутом. Абсолютний характер захисту речових прав на чуже майно полягає в тому, що суб'єкт обмеженого речового права на житло має право на захист свого права володіння та користування житлом в тому ж обсязі, що і сам власник, а також має право на захист і від самого власника, на що вказує ст. 396 ЦК України.

Власник житла, обтяженого обмеженими речовими правами не має права відмовити в задоволенні таких прав, припинити а також змінити обсяг цих прав. Відповідно до ст. 405 ЦК України та ст. 156 ЖК України власник житла має право визначити те житлове приміщення, що є придатним для проживання, або його частину, яке мають право займати члени його сім'ї, або укласти договір про порядок користування житлом. Такий договір, не є зобов'язально-правовим, а є речовим договором, оскільки обмежене речове право на житло не може бути припинене або змінене за волею власника. У разі неможливості досягнення згоди щодо визначення порядку користування житлом, спір вирішується за рішенням суду. В той же час, відповідно до ч.2 ст. 406 ЦК України сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення. Такими істотними обставинами може бути наприклад тяжка хвороба особи, або неможливість нормального співжиття в силу психічних особливостей тощо. Як зазначає Цюра В.В. "суд вправі вирішувати конфліктні ситуації, зобов'язавши власника надати інше приміщення для проживання сервітуарія, якщо власник і сервітуарій разом не можуть користуватися майном, то можливим способом вирішення конфлікту є компенсація прав сервітуарія за рахунок іншого об'єкту". Такий варіант вирішення конфлікту між власником та сервітуарієм автор називає альтернативним способом забезпечення речового права [3]. В такому випадку суд повинен приймати рішення з урахуванням прав обох сторін, наприклад поклавши на власника житла обов'язок якимось іншим чином задовольнити потребу у проживанні особи, яка має обмежене речове право на житло власника.

Обмежене речове право на житло може належати певній особі і не пов'язаний із особою власника. Власник житла обтяженого особистим сервітутом тільки обмежується у праві користування своїм житлом, але не обмежується у праві розпорядження ним, відчужувати іншим шляхом, у тому числі невиконання договору застави, предметом якої є це житло [7, 313]. Як зазначено в абз. 1 ст. 40 Закону України "Про

іпотеку" від 5 червня 2003 року [8] звернення стягнення на передані в іпотеку житлові будинки чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Але враховуючи право слідування, при зміні власника житла обмежене речове право користування таким житлом не припиняється. Отже слушною є пропозиція М.К. Галянтича стосовно внесення змін до ст. 40 Закону України "Про іпотеку", а також до ст.109 ЖК України щодо неможливості виселення осіб на користь яких було встановлено особистий сервітут [9, 39].

Як уже зазначалось обмежені речові права належать членам сім'ї власника житла які постійно проживають разом з ним, але також можуть належати і іншим особам, які не пов'язані з особою власника. Так наприклад спадкодавець в заповіті з заповідальним відказом може визначити відказоодержувачами осіб, які входять, а також тих, які не входять до числа спадкоємців за законом (ч.2 ст. 1237 ЦК України). Таким чином обмежене речове право на житло встановлюється щодо конкретно визначених осіб, що визначає його як особистий сервітут (ч.2 ст.401 ЦК України). Лише ці особи мають право на користування житлом в силу особистого сервітуту. Обмежені речові права на житло є невідчужуваними, їх неможливо передати у спадщину. Вони не можуть належати членам сім'ї особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут. Відповідно до ч.1 ст.405 ЦК України члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Нажаль цивільне законодавство не дає визначення поняття член сім'ї. За чинним житловим законодавством, членами сім'ї власника житлового приміщення визнаються: дружина (чоловік) власника житла, якщо подружжя не стало співвласниками цього житла, їх діти та батьки. Членами сім'ї може бути визнано і інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з наймачем і ведуть з ним спільне господарство (ч. ст. 64 ЖК України). Необхідною умовою виникнення особистого сервітуту є спільне проживання членів сім'ї з власником житла та ведення спільного господарства. Лише ці дві умови в сукупності дають право обмеженого користування житлом членами сім'ї його власника [6, 681].

Слід зазначити, що обмежені речові права на житло мають цільове призначення і покликані забезпечити членів сім'ї власника житла у постійному користуванні житлом. Отже ці права є одним із способів реалізації конституційного права громадянина на житло. Але сервітутні права на житло мають чітко визначені межі їх

застосування. Житлове приміщення, яке мають право займати члени сім'ї власника визначається самим власником, з єдиною умовою, що це приміщення повинно бути придатним для проживання. Також ці права можуть бути обмежені строком або настанням певного юридичного факту. Всі ці умови застосування обмежених речових прав на житло визначаються власником такого житла, заповідачем у заповідальному відказі, сторонами у договорі довічного утримання (догляду), ренти а також дарувальником у договорі дарування з встановленням особистого сервітугу на користь третьої особи.

Висновки. Проаналізувавши правову природу обмежених речових прав на житло, визначивши основні їх види, підстави виникнення та межі застосування, можна зробити наступні висновки.

1. Обмежені речові права на житло є обтяженням права власності, встановлюються щодо конкретно визначених осіб, і мають абсолютний характер захисту в тому числі і від самого власника.
2. Зміна власника житла обтяженого речовим правом не припиняє чинності обмежених речових прав на житло, що вказує на те, що право слідує за річчю, визначаючи принцип права слідування.
3. Підставами виникнення обмежених речових прав на житло є закон, договір, заповіт, рішення суду, якими чітко встановлюються межі застосування цих прав.
4. Обмежені речові права, як правило мають безстроковий характер, що обумовлює мету застосування цих прав – реалізація житлових потреб громадян шляхом постійного користування чужим житлом.

Список літератури

1. Цивільне право України. Загальна частина: підручник / за ред. О.В.Дзери, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика. – 3-тє вид., К.: Юрінком Інтер, 2010. – 976 с.
2. Підпригора О.А. Основи римського приватного права: підручник для студентів юрид. вузів та факультетів. – К.: Вентурі., 1997. – 336с.
3. Цюра В.В. Речові права на чуже майно. Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В.В. Цюра; Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. — К., 2007. — 20 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www. http://nbuv.gov.ua](http://nbuv.gov.ua)
4. Гражданское право. Учебник. Часть I / под. ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: ПРОСПЕКТ, 1998. - 632 с.
5. Житлове право України. Мічурін Є.О., Сліпченко С.О., Соболев О.В., [Електронний ресурс]. – Режим доступу <http://textbooks.net.ua/content/view/583/13/>.
6. Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України: у 2х т. / За відповід. ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. - К.: Юрінком Інтер, 2005. – Т. I – 832 с.
7. Галянтич М.К. Житлове право України: Навч. посібник. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.
8. Про іпотеку : закон України від 5 червня 2003р. N 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
9. Галянтич М.К. Правові питання користування житлом – К.: НДІ приватного права та підприємництва, 2006. – 44 с.

Summary

The article is dedicated to research of limited property rights and its correlation with proprietary interest. The article determines the main features of limited property rights and limits of their application.