

ЗАКОНОДАВЧІ ОБМЕЖЕННЯ Й ОБТЯЖЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ

Ірина Івашова,

*асистентка кафедри цивільно-правових дисциплін та банківського права
ДВНЗ «Українська академія банківської справи
Національного банку України»,
м. Суми*

У статті досліджуються основні законодавчі обмеження й обтяження права користування житлом, визначається їх зміст і співвідношення з метою визначення меж здійснення права користування житлом.

Ключові слова: право власності, обмеження, обтяження права користування житлом.

Завершення приватизаційних процесів супроводжується збільшенням приватного житлового фонду та концентрацією житла в приватній власності фізичних і юридичних осіб. Основні конституційні та цивілістичні засади права приватної власності утверджують абсолютизм і розсудливість здійснення права власності, те, що кожен має право володіти, користуватися та розпоряджатися своїм майном на власний розсуд, не порушуючи права, свободи громадян та інтереси суспільства, екологічну ситуацію, природні якості землі.

Житлова нерухомість є особливим об'єктом права власності, що має спеціальний правовий режим використання. Як зазначається в науковій літературі, правовий режим житла встановлює специфічний порядок регулювання відносин у житловій сфері, визначає зміст та обсяг прав і обов'язків власників житла відповідно до чинного законодавства [1, с. 108].

Необхідність здійснення обмеження права користування житлом пов'язана із захистом суспільних інтересів, прав співмешканців і збереженням житлового фонду. Встановлення обмеження права користування житлом допомагає визначити зміст права власності, тобто, як зазначає І. Міщенко, обмеження виступають одним із правових критеріїв визначення змісту права користування власником належним йому майном [2, с. 120].

Актуальність досліджуваної теми полягає у визначенні змісту права користування житлом через призму встановлених законодавством обмежень та обтяжень прав власника при здійсненні суб'єктивного права власності за принципом – дозволено все, що не заборонено законом. У науці цивільного права залишається не вирішеним і дискусійним питання співвідношення обмежень та обтяжень прав власників житла, визначення меж і обмежень права користування житлом, їх законодавчого закріплення. Практичний аспект необхідності дослідження законодавчих обмежень та обтяжень права користування житлом полягає у визначенні змісту пра-

ва користування житлом, встановленні обсягу прав і обов'язків власників житла, можливості їх реалізації в умовах недопущення порушення прав та інтересів як самих власників, так і інших осіб, суспільства в цілому.

Загальнотеоретичним розробкам обмеження права власності присвячені праці як російських, так і українських науковців. Так, В. Комишанський із позицій сучасного російського цивільного права дослідив на концептуальному рівні правову природу обмежень права власності. О. Кудрявцева одна з перших системно розглянула обмеження права власності на житлові приміщення, у тому числі обмеження права користування житловими приміщеннями відповідно до російського законодавства. Але наукові праці російських учених не можуть повною мірою бути використані в національній доктрині. Серед вітчизняних науковців заслуговують на увагу праці Є. Мічуріна, який концептуально займався дослідженням обмеження майнових прав фізичних осіб, І. Міщенко, яка розглядала обмеження права приватної власності на житло, у тому числі деякі обмеження права користування житлом. Наукові дослідження О. Розгон присвячені визначенню меж та обмежень права власності. Питанню співвідношення обмеження й обтяження права власності на майно приділяли увагу Н. Безсмертна, І. Лисенко, О. Красногор та ін. Разом із тим зазначені наукові розробки не відображають повною мірою системного підходу щодо обмежень права користування житлом із встановленням відповідних обтяжень права власності на житло.

Метою цієї статті є дослідження специфіки та змісту обмеження права користування житлом у співвідношенні з обтяженням цього права задля визначення меж і змісту повноважень власника й інших осіб при здійсненні права користування житлом.

У науковій літературі зверталась увага на необхідність дослідження обмежень права приватної власності через обмежені правомочнос-

ті щодо володіння, користування та розпорядження майном [3, с. 104]. Д. Мейєр вважає, що обмеженню може підлягати кожна із складових частин права власності – володіння, користування та розпорядження, а обмежуватися може лише одна з них [4, с. 354]. Здійснення власником права користування майном може мати широкі межі, тому встановлення обмежень правомочностей власника, у тому числі щодо використання майна, допоможе визначити зміст права власності. Обмеження права користування житлом здійснюється як в речових, так і зобов'язальних правовідносинах. Обмеження користування житлом у речових правовідносинах зумовлене використанням житла за цільовим призначенням відповідно до санітарно-технічних, архітектурно-будівельних вимог і правил експлуатації будинку. Обмеження користування житлом зобов'язального характеру пов'язане з передачею житла за цільовим призначенням на підставі різних цивільно-правових договорів, що відповідно обмежує правомочності власника у використанні свого майна.

Здійснення права користування житлом обмежується передусім цільовим призначенням житла. Відповідно до ч. 1 ст. 383 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва. Подібне законодавче обмеження встановлюється також ст. 6 Житлового кодексу (далі – ЖК) України; згідно з якою жилі будинки та жилі приміщення призначаються для постійного проживання громадян; надання приміщень у жилих будинках для потреб промислового характеру забороняється.

На сьогодні, актуальним і не чітко визначеним залишається питання використання житлових приміщень юридичними особами. На практиці дуже багато прикладів використання юридичними та фізичними особами – підприємцями житлових приміщень під офіси, магазини, центри правової, медичної допомоги тощо. З одного боку, це позитивний момент у розвитку інфраструктури, перш за все, у густонаселених мікрорайонах міст, а з іншого – таке використання житлового фонду часто призводить до порушень прав та інтересів інших громадян – співвласників житлового будинку. Враховуючи цільове призначення житла, воно не може використовуватись у господарській діяльності промислового характеру, але чіткого визначення промислової діяльності законодавець не надає, а тому часто використання житла в господарській діяльності відбувається без переведення його до нежитлового фонду. Є. Мічурін зазначає, що будь-яке використання житла, крім проживання фізичних осіб, може здійснюватися з дозволу місцевого виконкому, який повинен проаналізува-

ти таку можливість і відсутність шкідливих наслідків як для мешканців, так і для об'єктів житлового фонду [5, с. 21]. Також І. Міщенко вважає, що юридичні особи – власники житла повинні використовувати житлові будинки, квартири лише для проживання фізичних осіб і не мають права використовувати його для господарської діяльності, яка призводить до порушення прав інших співвласників, а також санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку [2, с. 122].

Статтею 7 проекту ЖК України від 05.11.2010 р. № 2307 передбачено, що власник (співвласник) житла має право розпоряджатися житлом на свій розсуд, зокрема використовувати належне йому житло для провадження господарської діяльності (крім промислового виробництва) й іншої не забороненої законодавством діяльності, за умови що при цьому не порушуються права інших громадян, які проживають у житловій будівлі, на спокій і відпочинок; житло розміщується на цокольному, першому чи другому поверсі житлової будівлі, до нього забезпечений вхід, окремий від входу для мешканців квартири цієї житлової будівлі; житло у встановленому порядку переведено до складу нежитлових приміщень. Також передбачається, що перелік видів господарської діяльності не промислового характеру, яку можна здійснювати в житлових приміщеннях за умови переведення їх до нежитлових, буде встановлюватися Кабінетом Міністрів України. Отже, з прийняттям нового ЖК усім власникам житла, у тому числі юридичним особам, буде заборонено здійснювати господарську діяльність у житлових приміщеннях без переведення їх до нежитлових.

Основною метою встановлення законодавчих обмежень при здійсненні права користування житлом є забезпечення безпеки громадян і недопущення спричинення шкоди життю та здоров'ю людей. Законодавчо встановлено, що власники житла зобов'язані забезпечувати його схоронність, бережно ставитися до санітарно-технічного й іншого обладнання, об'єктів благоустрою, додержуватися правил пожежної безпеки, правил утримання житлового будинку та прибудинкової території, провадити за власний рахунок поточний і капітальний ремонт (статті 151, 177 ЖК України). Відповідно ч. 2 ст. 383 ЦК України власник квартири може на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, за умови, що ці зміни не призведуть до порушення прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку, не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку. Потребує законодавчого уточнення поняття «ремонт та зміни у квартирі», адже якщо йдеться про капітальний або поточний ремонт, то його узгодження з відповідними органами не потрібне, а якщо такий ремонт торкається перепланування або переобладнання,

то воно має відбуватися з дозволу відповідних органів місцевого самоврядування (ст. 152 ЖК України). Крім того, на законодавчому рівні відсутній єдиний порядок здійснення переобладнання та перепланування житлових приміщень, що перебувають у приватній власності фізичних та юридичних осіб. Як правило, на практиці спочатку відбувається реконструкція (переобладнання, перепланування) житлових приміщень, а потім їх узаконення та визнання права власності. Відповідальність за порушення правил користування жилими будинками та приміщеннями, у тому числі за самовільне перепланування або переобладнання, встановлюється ст. 150 Кодексу України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП) у вигляді штрафу до трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Також на підставі ст. 100 ЖК України особу, яка незаконно здійснила переобладнання чи перепланування житлового приміщення, може бути зобов'язано за власний рахунок привести його у попередній стан.

У 2011 р. Кримінальний кодекс (далі – КК) України було доповнено ст. 270¹, в якій встановлюється кримінальна відповідальність за умисне знищення або пошкодження об'єктів житлово-комунального господарства, якщо це призвело або могло призвести до неможливості експлуатації, порушення нормального функціонування таких об'єктів, спричинило небезпеку для життя чи здоров'я людей або майнову шкоду у великому розмірі. До об'єктів житлово-комунального господарства ця стаття відносить житловий фонд, об'єкти благоустрою, теплопостачання, водопостачання та водовідведення, а також їх мережі чи складові (кришки люків, решітки на них тощо), а під майновою шкодою, заподіяною у великих розмірах, розуміють прямі збитки, що в 300 і більше разів перевищують неоподатковуваний мінімум доходів громадян. Таким чином, якщо власники квартир, житлових будинків здійснили самовільне перепланування або переобладнання із знищенням або пошкодженням елементів мережі теплопостачання, водопостачання, електропостачання, інших об'єктів житлово-комунального господарства, що спричинило небезпеку для життя чи здоров'я людей або майнову шкоду у великих розмірах, винні особи можуть бути притягнені до адміністративної, кримінальної, майнової відповідальності, а також можуть бути зобов'язані повернути житло в попередній стан. Отже, вважаємо, що на законодавчому рівні необхідно розробити єдиний порядок здійснення переобладнання та перепланування житлових приміщень, а також доповнити ст. 383 ЦК України п. 3, в якому вказати, що власник квартири може здійснювати перепланування та переобладнання власного житла лише з дозволу відповідного виконавчого комітету сільської, селищної, міської ради, з дотриманням архітектурно-буді-

вельних, санітарно-технічних, протипожежних норм і правил відповідно до вимог закону.

Наступна група законодавчих обмежень при здійсненні права користування житлом встановлюється з метою забезпечення прав та інтересів осіб, які проживають разом із власником (наймачем) житла, а також інших мешканців житлового будинку. Так, відповідно до п. 9 Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 р. № 572, із змінами від 14.01.2009 р. у приміщеннях житлових будинків і гуртожитків заборонено зберігати вибухонебезпечні чи екологічно шкідливі речовини; голосно співати та кричати, користуватися звуковідтворювальною апаратурою й іншими джерелами побутового шуму з 22 години до 8 години; проводити у робочі дні з 21 до 8 години ремонтні роботи, що супроводжуються шумом; утримувати на балконах і лоджіях тварин, зокрема птицю та бджіл. Власники квартир зобов'язані також утримувати власне житло та спільне майно в багатоквартирному будинку. Таким чином, встановлені законодавчі обмеження спонукають власників і наймачів не порушувати права інших мешканців, дбайливо ставитися до об'єктів житлового фонду, спільного майна в багатоквартирних будинках і здійснювати належне їх утримання, чим і визначається основний зміст прав та обов'язків власників житла.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. обтяження визначається як заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, що встановлена законом, актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадовими особами або обумовлена договорами. Державній реєстрації обтяжень нерухомого майна підлягають у тому числі право володіння, користування (сервітут), а також інші речові права, які є похідними та реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно. Обтяження права власності зумовлені наявністю обмежених речових прав на житло, які не входять до права власності, а є самостійними повноваженнями третіх осіб на користування житлом власника. Н. Безсмертна зазначає, що обтяження – це привнесене ззовні право третіх осіб, утруднення, яке перешкоджає власнику речі вільно, в повному обсязі реалізувати свої повноваження, а обмеження – це рамки діяльності власників з реалізації повноважень володіння, користування та розпорядження, що є змістом суб'єктивного права [6, с. 48].

Право власності на житло може бути обтяженим у силу накладення заборони на відчуження житла, а також у 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. Обмежені речові права на житло виникають на підставі закону, договору, заповіту або рішення суду, стосуються конкретно визначених осіб, які, як правило, мають родинні, шлюбно-сімейні стосунки з власником, наділені абсолютним характером захисту, у тому числі від самого власника, й обмежують його у здійсненні своїх правомочностей щодо користування житлом [7, с. 104]. Так, в силу ст. 405 ЦК України члени сім'ї власника житла, які проживають разом із ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником. Член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності його без поважних причин понад один рік, а також у разі припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту (підпункт 4 п. 1 ст. 406 ЦК України). Наявність шлюбно-сімейних відносин із власником житла є підставою для визнання особи членом сім'ї власника житла та наділення її обмеженим речовим правом на житло (особистим сервітутом). Тому припинення шлюбно-сімейних відносин із власником житла повинно бути підставою і для припинення обмеженого речового права на житло. Але право на користування житлом колишніх членів сім'ї власника житла зберігається в силу ч. 3 ст. 156 ЖК України, в якій зазначено, що припинення сімейних відносин з власником будинку (квартири) не позбавляє їх права користування займаним приміщенням. На практиці виникає дуже багато суперечностей з приводу застосування цієї норми, а також зловживання правом із боку колишніх членів сім'ї власника житла, що може призводити до завдання шкоди життю, здоров'ю та майну як самого власника, так і членів його сім'ї. Вважаємо, що зазначене обтяження права користування житлом не відповідає вимогам сьогодення та цивільно-правовим засадам права власності, суттєво обмежує правомочності власника у здійсненні права користування, а іноді й розпорядження житлом.

На нашу думку, необхідно доповнити ст. 405 ЦК України таким положенням: «Член сім'ї власника житла втрачає право користування даним житлом у разі припинення шлюбно-сімейних відносин із власником. У разі відсутності у колишнього члена сім'ї будь-якого при-

датного для проживання житла, суд може зобов'язати власника житла надати в користування певне житло на визначений судом строк». Отже, обтяження права користування житлом зумовлене наявністю обмежених речових прав третіх осіб на житло власника. Ці обтяження підлягають державній реєстрації, встановлюються щодо конкретно визначених осіб, а у разі припинення шлюбно-сімейних відносин мають абсолютний характер захисту навіть від самого власника, що, у свою чергу, значно обмежує його у здійсненні права власності на житло. Таким чином, вільне волевиявлення власника щодо користування житлом звужується до меж, встановлених законом, які і визначають зміст права користування житлом.

Аналіз основних напрямів законодавчих обмежень та обтяжень права користування житлом дозволяє зробити **висновок**, що ці обмеження встановлюються в законодавстві безсистемно та мають неоднозначну практику застосування, у зв'язку з чим необхідно вдосконалювати правове регулювання здійснення права приватної власності на житло. Обтяження права користування житлом не входять до змісту права власності на житло, а є самостійними речовими правами, мають власний зміст, є похідними від права власності, обмежують власника у здійсненні повноважень щодо користування та розпорядження житлом.

Література

1. Клименко С. Поняття та правовий режим житла як об'єкта права власності фізичної особи // Підприємництво, господарство і право. – 2009. – № 12. – С. 105–108.
2. Мищенко І. В. Окремі законодавчо-правові аспекти обмеження права користування житлом [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua>.
3. Мічурін Є. О. Обмеження прав осіб щодо володіння, користування та розпорядження майном // Право України. – 2006. – № 12. – С. 103–108.
4. Мейер Д. И. Русское гражданское право: В 2 ч. – М., 2000. – 831 с.
5. Мічурін Є. О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло: дис. ... канд. юрид. наук. – Х., 2000. – 186 с.
6. Безсмертна Н. Б. Обмеження та обтяження права власності в законодавстві України // Вісник Академії адвокатури. – 2005. – № 2. – С. 44–48.
7. Івашова І. П. Обмежені речові права на житло // Правовий вісник УАБС. – 2011. – № 1. – С. 102–104.

The article is dedicated to research of legislative restrictions and encumbrances for the right using habitation, to determine the composition and confines of using habitation.

В статтє исследуются основные законодательные ограничения и обременения права пользования жильем, определяется их состав и соотношение с целью определения границ осуществления права пользования жильем.

Івашова І. П. Законодавчі обмеження й обтяження права користування житлом [Текст] / І. П. Івашова // Підприємництво, господарство і право. -