

7. Статистичні дані роботи вищого спеціалізованого суду України: [Електронний ресурс] – режим доступу: www.vss.in.ua.
8. Гусаров К.В. Перегляд судових рішень в апеляційному та касаційному порядку: монографія. – Х.: Право, 2010. – 352 с.

І.П. ІВАШОВА

*ДВНЗ «Українська академія
банківської справи НБУ»*

ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ КОЛИШНІМИ ЧЛЕНАМИ СІМ'Ї ВЛАСНИКА ЖИТЛА

Відповідно до ст. 405 Цивільного кодексу України [1] 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. Право користування житлом членами сім'ї власника, які не набули право власності на таке житло, за своєю правовою природою є речовим правом сервітутного типу. Члени сім'ї мають право на користування житлом в силу закону, договору або рішення суду. Власник житла має право лише визначити те житлове приміщення, яке будуть займати члени його сім'ї. Право користування житлом виникає у членів сім'ї власника житла, як правило, при вселенні, якщо інше не було встановлено угодою між власником і членами сім'ї, які вселяються. Такою угодою може бути шлюбний договір, в якому встановлюються права подружжя на житлову площу один одного і право користування житлом у разі припинення шлюбних відносин.

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 із наймачем і ведуть з ним спільне господарство (ч. 2 ст. 64 ЖК України) [2]. 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 і тому відсутність однієї з цих умов виключає визнання особи як члена сім'ї власника житлового приміщення [3, 681].

Відповідно до ст.1 проекту Житлового кодексу від 05.11.2010р. [4] членами сім'ї власника (співвласника), наймача (орендаря) визнаються дружина (чоловік), діти, батьки, інші особи, які спільно з ним проживають, пов'язані з ним родинними зв'язками та спільним побутом і мають взаємні права та обов'язки. Отже, за проектом Житлового кодексу кваліфікуючими

ознаками, які визначають осіб як членів сім'ї власника (наймача) житла є: спільність проживання, пов'язаність родинними зв'язками та спільним побутом і наявність взаємних прав та обов'язків і лише в сукупності ці ознаки визначають статус члена сім'ї власника (наймача) житла. Звичайно, дане визначення значно звужує коло осіб, які визнаються членами сім'ї власника житла, тим більше враховуючи наявність ознаки родинності зв'язків.

Члени сім'ї власника житла, які постійно проживають разом із ним мають право довічного користування житлом в силу ст. 405 ЦК України та ст. 156 ЖК України. Припинення сімейних відносин із власником будинку (квартири) не позбавляє їх права користування займаним приміщенням (ч.4 ст. 156 ЖК). Так, 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 [3, 682]. Також якщо подружжя проживає в одному жиллому приміщенні і чоловік є членом сім'ї власника чи наймача, а дружина проживає окремо, має самостійне право на своє жите приміщення (інше від житла чоловіка), то вона хоч і залишається членом сім'ї за сімейним законодавством, але не є членом сім'ї власника чи наймача за житловим законодавством. Отже, за особою, яка проживає у власника чи наймача жилого приміщення як член його сім'ї, не може бути визнано речового права користування цим жилим приміщенням, якщо вона зберігає право користування жилою площею в іншому житловому приміщенні [5].

За чинним цивільним та житловим законодавством право користування житлом членами сім'ї власника житла є абсолютним, безстроковим правом, яке не припиняється зі зміною власника житла. Звичайно, така позиція законодавця була направлена на забезпечення житлових прав громадян і збереження права користування житлом у разі припинення сімейних відносин, за відсутності іншого придатного для проживання житла у колишнього члена сім'ї власника житла. Але в той же час власник житла, обтяженого особистим сервітутом, значно обмежується у своїх повноваженнях щодо володіння, користування та розпорядження житлом. Слід відмітити, що дане питання взагалі не врегульовано проектом Житлового Кодексу України, так в ч.1 ст. 91 проекту ЖК України [4] зазначено, що члени сім'ї власника (співвласника) приватного житла, які вселилися у таке житло за його згодою, користуються житлом нарівні з ним, якщо інше не передбачено домовленістю між власником (співвласником) і членами його сім'ї. Отже, ст. 91 проекту Житлового кодексу України слід доповнити п. 5, в якому зазначити, що члени сім'ї власника житла, які не набули права власності на таке житло, не мають права користування цим житлом з моменту припинення сімейних відносин, а також з моменту переходу права власності на таке житло до

іншої особи. У випадку, якщо у колишнього члена сім'ї відсутні правові підстави користування іншим придатним для проживання житловим приміщенням, суд вправі залишити на певний строк право користування житлом колишньому члену сім'ї власника житла.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16.03.2003р. №435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
2. Житловий кодекс України від 30.06.1983р. №5464-X [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
3. 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.
4. Житловий кодекс України (проект) від 05.11.2010р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
5. Житлове право України: Навч. посіб. / М.К. Галянич, Г.І. Коваленко. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://textbooks.net.ua>.

Івашова, І.П. Деякі особливості правового регулювання користування житлом колишніми членами сім'ї власника житла [Текст] / І.П. Івашова // Держава і право: проблеми становлення і стратегія розвитку: зб. матеріалів IV Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 20-й річниці незалежності України та 20-й річниці заснування інституту президентства в Україні (21-22 травня 2011 р.). – Суми: Університетська книга, 2011. – С. 118-120.