

8. *Про судову практику в справах про виключення майна з опису:* Постанова Пленуму Верховного Суду України від 27.08.1976 р. № 6.

9. *Про судову практику в справах про визнання угод недійсними:* Постанова Пленуму Верховного Суду України від 28.04.1978 р. № 3.

СЕРВІТУТНЕ ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ ЗА ДОГОВОРОМ

Білоцький О. В.,

здобувач НДІ приватного права і підприємництва АПРН України

Сучасне суспільство визнало необхідність докорінних змін у організації приватного життя та розбудови соціальних процесів на засадах верховенства права, справедливості, добросовісності та розумності. Людина в силу власного буття наділяється певними житловими правами, які є природними.

Проблема речових відносин, що виникають у зв'язку із проживанням у жилих приміщеннях, має значну цивільно-правову історію. Є очевидним той факт, що забезпечення здійснення цивільно-правової охорони майнових прав фізичної особи на проживання та захист житлових прав людини стає необхідною умовою існування суспільства.

Основні права, закріплені у Конституції, базуються на правах людини, в тому числі і на житло. Проте додатковою юридичною гарантією виступає їхнє позитивно-правове закріплення у цивільному законодавстві, що отримало відповідне закріплення у ЦК України.

Проблеми змісту майнових прав фізичної особи на житло, їхнього здійснення та захисту завжди привертали увагу цивільно-правової науки. Враховуючи якісні суспільні зрушення, які мали місце у останнє десятиліття, вітчизняний законодавець увів ряд істотних правових змін до змісту нормативно-правових актів, що регулюють сферу житлових прав.

Перехід до ринкових відносин обумовив необхідність створення відповідної нормативної бази, що має ґрунтуватися на нормах ЦК України. Платоспроможні громадяни, які потребують житла, забезпечують свої житлові потреби приватноправовим шляхом, не сподіваючись отримати в користування безоплатне житло державного та комунального житлових фондів.

Питанням приватноправового регулювання житлових відносин приділялася значна увага, зокрема такими вченими як І. А. Бірюков, В. С. Гопанчук, М. К. Галлянич, О. В. Дзера, Ю. О. Заїка, В. А. Кройтор, І. М. Кучеренко, Є. О. Мічурін, М. І. Сібільов, С. О. Сліпченко, О. В. Соболев та інші.

Мета цієї статті – визначити особливості правового регулювання сервітутних житлових відносин в умовах ринкової економіки, з'ясувати співвідношення житлового законодавства із цивільним, визначити сутність, зміст сервітутних житлових відносин.

Відповідно до ст. 401 ЦК України [1] право користування чужим житлом відноситься до особистих сервітутів, хоча зазначена стаття ЦК не містить вказівки на житло як окремого об'єкта користування. Сервітут на житло згідно зі ст. 402 ЦК України за договором можливий за згодою власника і за умови якщо у особи відсутні можливості задовольнити житлові потреби іншим способом, ніж користування чужим майном.

При розмежуванні різних договірних конструкцій слід виокремлювати договір про встановлення сервіту-

ту від інших договорів, що передбачають передачу житла в користування (договір найму, довічного утримання, ренти, позички тощо). При розмежуванні різних за своєю природою договорів ми погоджуємося з авторами Науково-практичного коментаря Цивільного кодексу України, які, зокрема, зазначають: «сервітут може бути встановлений договором, але договором про встановлення сервітуту, а не зобов'язання... У цьому полягає перевага сервітуту перед звичайним договірним зобов'язанням» [4].

Оскільки сервітут є право обмеженого користування чужим майном, то ознаками речового права на житло (сервітуту), що встановлюється договором, є його двосторонній, оплатний характер. Характерні особливості договірного речового права на житло (сервітуту) полягають у тому, що у разі припинення договору одночасно з ним припиняється сервітут і не застосовується положення про переважне право на укладення договору на новий строк. Термін дії договору визначається власником, який може його встановлювати залежно від обставин на визначений чи невизначений строк, що може визначатися періодом тимчасової відсутності наймача, що виїхав з жилого приміщення.

Якщо сервітутне право на житло реалізується шляхом укладання договору, то відповідно до цього договору власник тимчасово передає своє право користування частиною чи всім належним йому жилим приміщенням іншій особі – користувачу (сервітутарію), який зобов'язується вносити йому за це визначену плату. Особливою рисою цього договору є те, що власник передає іншій особі не все майно, а жилу площу, що йому належить на праві власності. Сторонами договору є власник і користувач (сервітутарій) жилого приміщення. Саме між цими особами і виникають речові житлові права і обов'язки. Передача жилих приміщень у речове право не означає, що власник передає належні йому права, а лише право на користування жилим приміщенням або його частиною. Він не користується майновими правами, що можуть в комплексі належати тільки власнику, основними з яких є володіння та розпорядження.

В свою чергу, обмежений характер речових прав на житло виявляється у тому, що користувач не має право на вселення членів його сім'ї без дозволу власника. Право на жиле приміщення цілком залежить від прав власника на це приміщення, а самостійних прав на жиле приміщення користувач не набуває.

Специфіка житлового сервітуту є такою, що обсяг прав його власника ніколи не може збігтися з правами і можливостями власника. Більше того, якщо для прав сервітутного характеру наявні обмеження щодо використання майна, то тим більше повинні бути обмежені можливості розпорядження цими правами. Обмеження його розпорядницьких правомочностей має бути міні-

мальним, а суб'єкту іншого речового права ця правомочність може бути надана у чіткому обсязі в зв'язку з метою встановлення його права або повним його позбавленням [8]. Необхідно визначити й особливості правового положення колишнього члена сім'ї власника, що, як уже зазначалося, також є суб'єктом іншого речового права на даний об'єкт.

Речово-правовий характер прав членів сім'ї власника об'єктивно визначає необхідність законодавчого обмеження правомочностей власника щодо розпорядження майном. Проблема «меж» розпорядження власником квартирою (будинком), які б визначалися виходячи з інтересів суб'єктів інших речових прав і, насамперед, членів сім'ї власника жилого приміщення, не тільки не одержала свого законодавчого вирішення і наукового розроблення, а навіть і не була виділена як проблема, незважаючи на окремі правові позиції вчених-юристів [9]. Разом із тим її визначення сприятиме охороні житлових прав громадян, що мають статус члена сім'ї власника квартири (будинку).

Вирішення вказаної проблеми повинне мати на меті стабільність житлового правовідношення, основна мета якого є забезпечення стабільного користування житлом. Багато в цьому питанні залежить від статусу члена сім'ї. Якщо таким є учасник спільної сумісної власності, то розпорядження нерухомим майном винятково за згодою іншого власника значно обмежує можливість зміни осіб як не пов'язаних шлюбними відносинами, так і таких, які є подружжям, – членами однієї сім'ї. Зовсім інша ситуація складається у випадку, коли квартира (жилий будинок) стають об'єктом спільної часткової власності. Згідно зі ст. 361 ЦК України співвласник має право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності. Втім ст. 362 ЦК надає власникові переважне право купівлі і відповідно створює деякі передумови для збереження суб'єктного складу. Закріплюючи це право, законодавець виходив не з урахування житлових інтересів членів сім'ї, а з інтересів суб'єкта спільної часткової власності за вільним волевиявленням щодо визначення долі свого майна, що традиційно обмежувалося існуванням права переважної купівлі. Надання ж власникові переваг у придбанні житла за іншими правочинами неможливе, тому що там, де власник зацікавлений у виборі контрагента, ніяких переваг в інших співвласниках не має бути [10]. На думку Ю. С. Кобзевої, здійснення власником дій, як пов'язаних з відчуженням жилого приміщення, так і можливим переданням його в тимчасове користування, не може залежати від волевиявлення членів його сім'ї, тому що в іншому випадку власника варто визнати позбавленим свободи власною волею здійснювати найважливіше право, що саме і буде означати трансформацію його права в інше речове право [11]. Саме тому вона підтримує точку зору вчених, які обґрунтовують свободу відчуження власником свого майна (крім випадків відчуження майна учасників спільної сумісної власності) незалежно від волевиявлення всіх третіх осіб, у тому числі і членів сім'ї [12].

В користування може передаватися частина або все жиле приміщення, але не може бути за прохідна та прохідна кімнати, частина однієї кімнати, місця загального кори-

стування, нежитлові приміщення. Передання в користування частини чи всього жилого приміщення не звільняє користувача від обов'язків перед власником, у тому числі й з відшкодування завданої жилому приміщенню шкоди.

Передаючи у користування жиле приміщення, що розміщується у квартирі, що перебуває у спільній власності, слід отримати згоду всіх співвласників і членів їх сімей, які мешкають у квартирі. Відмова цих осіб у наданні згоди на передачу жилого приміщення в користування може бути оспорена в судовому порядку.

Оскільки відповідно до ЦК України до сервітутних відносин застосовуються положення про нерухомість, то відповідно має бути обов'язково дотримана письмова форма укладення правочинів. До істотних умов договору зазначаються особи, які мають право проживання, характеристику жилого приміщення (кількість кімнат, розмір жилої площі, належність жилого будинку), розмір плати за користування жилими приміщеннями, розмір та порядок оплати комунальних послуг, строк здавання приміщення, якщо це передбачено договором.

Такі договори потребують нотаріального посвідчення та державної реєстрації. Право користування житлом за договором, який потребує нотаріального посвідчення, виникає у набувача з моменту його державної реєстрації. Згідно із ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [7] обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, а саме: 1) право власності на нерухоме майно; 2) речові права на чуже нерухоме майно: право володіння; право користування (сервітут); право користування нерухомим майном строком понад один рік; 3) обмеження речових прав.

Набувачем за цим договором можуть бути члени сім'ї власника, в тому числі й колишні, «адже це речове право, яке належить колишній дружині власника і воно не може бути припинено в односторонньому порядку власником цього житла» [4]. Стаття 64 СК надає подружжю право на укладання між собою усіх цивільно-правових договорів, які не суперечать закону, як щодо майна, що є їхньою особистою приватною власністю, так і щодо майна, яке є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя [3].

Цивільний кодекс України не визначає умов, за якими не допускається здавання жилих приміщень у користування. Проте ЖК УРСР [2] визначає такі випадки: 1) в результаті вселення розмір площі, що припадатиме на кожну особу, буде меншим від установленого для надання жилих приміщень; 2) якщо у квартиру, в якій проживають наймачі, вселяється особа, яка хворіє на тяжку форму хронічного захворювання, у зв'язку з чим не може проживати у такій квартирі.

Права і обов'язки користувача і власника житла взаємообумовлені і полягають у: використанні приміщення за призначенням, утриманні приміщення в належному стані, забезпеченні схоронності приміщення, виконанні поточного ремонту приміщення, дотриманні правил пожежної безпеки, підтримуванні чистоти та порядку у місцях загального користування, внесенні плати за користування приміщенням [5].

Наслідком недодержання встановленого порядку передачі жилого приміщення в користування є його не-

дійсність. У цьому разі фізичні особи, які незаконно поселилися в жиллому приміщенні, зобов'язані звільнити його, а в разі відмови – виселяються в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення.

Юридична сила договору тісно пов'язана з дотриманням встановленого порядку, і порушення цього порядку тягне за собою недійсність договору. Так, виходячи із загальних положень цивільного та житлового законодавства, можна зробити висновок, що недійсним може бути визнаний договір про встановлення сервіту: укладений без згоди членів сім'ї власника; договір, укладений без дозволу власника; договір, укладений при недотриманні встановленої мінімальної норми жилої площі на одну людину чи договір, що передбачає проживання у квартирі хворого тяжкою формою хронічного захворювання.

Припинення договору про встановлення житлового сервіту можливо у зв'язку з закінченням строку, на який було укладено сервітут, він зобов'язаний звільнити займане приміщення. В свою чергу, користувач жилого приміщення вправі за згодою членів своєї сім'ї у будь-який час розірвати сервітут, в тому числі і шляхом відмови від нього, невикористання його протягом трьох років підряд, смерті особи, на користь якої встановлено сервітут.

Від сервітутних відносин користування чужим житлом слід виокремлювати відносини, що виникають у зв'язку із тимчасовим проживанням. Так, відповідно до ст. 818 ЦК наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, за їхньою взаємною згодою та з попереднім повідомленням наймодавця можуть дозволити тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за користування житлом (тимчасових мешканців) [1].

Тимчасові мешканці повинні звільнити житло після спливу погодженого з ними строку проживання або не пізніше семи днів від дня пред'явлення до них наймачем або наймодавцем вимоги про звільнення помешкання. Наймач або член його сім'ї можуть дозволити тимчасове проживання без укладення договору та за умови безоплатності користування жилими приміщеннями. Умовою для вселення тимчасових мешканців є взаємна угода наймача та членів його сім'ї. Вони можуть вселити будь-яких осіб, при цьому згода наймодавця на їх вселення не вимагається. У разі відсутності згоди будь-кого з осіб, що проживають у квартирах, проживання тимчасових мешканців не дозволяється [6].

Термін проживання тимчасових мешканців Цивільним кодексом України не встановлений, однак відповідно до ст. 98 ЖК УРСР, якщо проживання триватиме понад 1,5 місяця, вселення дозволяється за умови, що на кожну особу припадатиме жилої площі не менше рівня середньої забезпеченості громадян в даному населеному пункті. При вселенні на термін до 1,5 місяця розмір жилої площі та кількість тимчасових мешканців, які вселяються, значення не мають [2].

Умовами виселення і проживання тимчасових мешканців є обов'язкове, попереднє повідомлення власника про виселення тимчасових мешканців. Основними ознаками тимчасового проживання є його безоплатність, відсутність самостійного права на користування житлом.

Виселення тимчасових мешканців не обмежено жодними підставами. Тимчасові мешканці зобов'язані звільнити жиле приміщення на першу вимогу без попередження. У разі відмови звільнити жиле приміщення тимчасові мешканці підлягають виселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення. До тимчасових мешканців закон відносить опікунів і піклувальників, які мешкають у даному жиллому приміщенні, але за умови, що вони не є членами сім'ї наймача. Тимчасові мешканці самостійного права на жиле приміщення не отримують. У разі припинення договору найму жилого приміщення вони виселяються у встановленому чинним законодавством порядку. Для виселення тимчасових мешканців важливе значення мають підстави, за якими вони вселилися.

Власник майна може звернутися до суду про припинення чинності сервіту у зв'язку з виникненням обставин, які мають істотне значення, наприклад, порушення встановлених умов користування чужим майном. Так, підставою для дострокового розірвання договору про встановлення сервіту можуть бути не тільки дії, пов'язані з руйнуванням або псуванням жилого приміщення, а й невиконання обов'язків щодо проведення поточного ремонту, внаслідок чого приміщення руйнується або псується. Сервітут може бути припинений, якщо користувач використовує жиле приміщення не за призначенням. Підставою для дострокового розірвання договору може бути порушення правил спільного проживання, що робить неможливим проживання для інших в одній квартирі чи будинку, протиправна поведінка особи, яка створює умови для неможливого проживання сусідів. Не можуть бути підставою для дострокового припинення сервіту руйнування або псування жилого приміщення за наявності причин, що не перебувають у причинному зв'язку з діями набувача.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
2. Житловий кодекс України від 30.06.1983 р. № 5464-X // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1983. – № 28.
3. Сімейний кодекс України від 10.01.2002 р. № 2947-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 21. – Ст. 135.
4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2-х т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – Т. 1. – С. 675.
5. Гаяннич М. К. Житло як об'єкт правовідносин. – К.: НДІ приватного права і підприємництва, 2006. – 56 с.
6. Сімейне право України: Підручник / За ред. В. С. Гопанчука. – К.: Істина, 2002. – С. 117–118.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
8. Леонова Г. Б. Категория вещных прав в советском праве // Вестник Московского университета. – Серия 11. – Право. – 1991. – № 5. – С. 5.
9. Ерошенко А. Личная собственность в гражданском праве. – М.: Юридическая литература, 1973. – С. 115–116.
10. Маслов В. Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике. – С. 60–61; Халфина Р. О. Право личной собственности. – М., 1964. – С. 69–70.
11. Кобзева Ю. С. Гражданско-правовая охрана прав и законных интересов членов семьи собственника и нанимателя жилого помещения: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – СПб., 2003. – С. 70.
12. Ерошенко А. Личная собственность в гражданском праве. – М.: Юридическая литература, 1973. – С. 91.