

ального призначення). Цей перелік змішує поділ об'єктів за формою власності і призначенням.

Не вніс прозорості і проект ЖК від 04.09.2009 р. № 2307-д, прийнятий Верховною Радою у першому читанні, де у статті 1 визначено, що до житлової будівлі належать садибні, багатоквартирні житлові будинки, гуртожитки всіх видів і житлові комплекси. При цьому під «житлом» розуміють не лише квартиру, кімнату в житловому будинку, а й садибний будинок, житловий блок/секція в гуртожитку, житлові приміщення в нежитлових будівлях, спорудах, призначених та придатних для постійного проживання людей і прийняті в експлуатацію в установленому порядку.

Відповідно до цього проекту ЖК України до об'єктів нежитлової нерухомості належать нежитлові будівлі та споруди, зокрема ті, в яких розташовані житлові приміщення, капітальні споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучогороджувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення виробничого чи іншого нежитлового призначення, в яких розташовані окремі житлові приміщення (житлові кімнати, житлові секції чи житлові блоки).

Незважаючи на використання термінів «котедж, житлові комплекси, дачний будинок» в Податковому кодексі України та в інших нормативних документах, чинне законодавство України не дає визначення термінів, наприклад «котедж» як об'єкта нерухомості. Законодавство застосовує інші подібні поняття, такі як житло, будинок (одноквартирний, індивідуальний, багатоквартирний), садиба, садибний будинок, садовий будинок, дачний будинок тощо, і це не лише ускладнює законодавчу термінологію, а й призводить до неоднозначного тлумачення одних і тих самих понять, що використовуються законодавцем.

Отже, на понятійному рівні використання терміна «житло» сприятиме єдиній державній реєстрації об'єктів нерухомості та систематизації термінології у нормативних документах, відмежуванню його від понять «житлова нерухомість», «нежитлова нерухомість». Цей термін є найбільш уніфікованим поряд з іншими термінами, що також вживаються: «житловий будинок», «житлове приміщення» тощо та охоплює всі існуючі об'єкти житлової нерухомості. Використання терміна «житло» надає можливість безпомил-

ково визначити цей об'єкт права серед інших споруд з урахуванням притаманних йому специфічних якостей.

Підсумовуючи вищезазначене, доходимо висновку, що в Україні простежується тенденція вдосконалення відносин щодо державної реєстрації прав власності та інших речових прав на житло, але даний правовий інститут залишається одним з найменш досліджених у сучасній цивілістичній науці в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» зі змінами від 11 лютого 2010 р. за № 1878-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – Ст. 141.
2. Бандурка І. В. Приватизація державного житлового фонду – основа функціонування ринкових відносин в Україні: Наук.-практ. посібник / І. В. Бандурка. – Х.: Ун-т внутр. справ, 1998. – 60 с.
3. Скаржинський М. Поняття житла в цивільному праві України // Підприємництво господарство і право / М. Скаржинський. – 2004. – № 9. – С. 75–77.
4. Седугін П. І. Жилищное право. Учебник для вузов / П. І. Седугін – М.: Изд-во НОРМА. – 2000. – 384 с.
5. Аврамова О. Понятие жилья и его правовое значение // Предпринимательство хозяйство и право. / О. Аврамова. – 2000. – № 6. – С. 37–41.
6. Лічман Л. Поняття «житло» і його цивільно-правове значення // Підприємництво господарство і право. / Л. Г. Лічман. – 2004. – № 11. – С. 20–22.
7. Мічурін Є. Особливості правового режиму житла та його співвідношення з іншими видами нерухомого майна // Право України / Є. О. Мічурін. – 2002. – № 11. – С. 91–93.
8. Правила державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходиться у власності юридичних і фізичних осіб / Покупка, продаж недвижимості в Україні. – Х.: ООО «Конус». – 1998. – 125 с.
9. Юридична енциклопедія. Т. 2 / НАНУ; ІДП НАНУ, Видавництво «Українська енциклопедія». – К.: Вид-во «Українська енциклопедія» ім. М. П. Бажана, 1999. – С. 430.
10. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI.

In the article complex probed at concept level term the «housing real estate» with the purpose of single state registration of objects of the real estate and systematization of terminology in normative documents. Otgranichenie is also carried out from alike concepts habitation, unoccupied real estate, housing and unoccupied apartment.

В статтє комплексно исследується на понятійному уровне термин «жилищная недвижимость» с целью единой государственной регистрации объектов недвижимости и систематизации терминологии в нормативных документах. Также осуществлено отделение от похожих понятий жильє, нежилая недвижимость, жилищное и нежилое помещєние.

СУБ'ЄКТИВНЕ ПРАВО НА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ, ЩО ВИНΙΚАС ІЗ СПАДКОВИХ ПРАВОВІДНОСИН

Солтис Н. Б.,

кандидат юридичних наук, науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України

Статтю присвячено дослідженню суб'єктивного права на користування житлом, що виникає із спадкових правовідносин. Розглядаються підстави виникнення права користування, якими є заповідальний відказ або сервітут. Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення цивільного та житлового законодавства та закріплення суб'єктивного права відказоодержувача на користування житлом у проекті Житлового кодексу України.

Ключові слова: суб'єктивне право, право користування, спадкування, заповідальний відказ, сервітут, житло.

У заповідача, крім права розпорядитися своїм житлом, передавши його у власність, є правомочність власника забезпечити будь-кого із фізичних осіб правом користування ним, склавши заповіт. Саме через це волевиявлення у фізичних осіб виникає право користування житлом, а не в силу закону, оскільки право користування у спадщину не переходить. З огляду на це підставою виникнення права користування є заповідальне розпорядження, здійснене заповідачем у заповіті через заповідальний відказ або сервітут.

Право користування надає власнику юридично закріплену можливість використовувати корисні якості майна для себе і здобувати з неї якусь користь або вигоду. Це право виникає з моменту не відкриття спадщини, а прийняття його спадкоємцями. На відміну від права вимоги, яке виникає з часу відкриття спадщини (ч. 4 ст. 1238 ЦК України), передача легатарію будь-якої речі, що входить до складу спадкового майна, можлива шляхом передачі у власність, у володіння за іншим речовим правом у користування.

Щодо предмета заповідального відказу, то відповідно до ч. 1 ст. 1238 ЦК України, на перший погляд, не виключається і можливість покладення на спадкоємця обов'язку передання квартири, кімнати, житлового будинку у власність або за іншим речовим правом. Хоча виникає запитання, що заважає заповідачу передати у власність квартиру, склавши заповіт безпосередньо на самого відказоодержувача? Це набагато спростить саму процедуру передачі нерухомості, що пов'язана із спеціальним регулюванням правового режиму нерухомості, оскільки передача власності спадкоємцем відказоодержувачу через заповідальний відказ занадто ускладнює процедуру державної реєстрації. Крім того, в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» серед прав і обтяжень, які підлягають обов'язковій реєстрації, підстави отримання права власності за заповідальним відказом не передбачено. Таким чином, законодавець в ч. 2 ст. 1238 ЦК України виділяє окремо житлове приміщення як об'єкт спадкування і встановлює лише єдину правомочність щодо нього – право користування.

Деяко розширений предмет заповідального відказу передбачено ст. 1137 ЦК РФ, де імперативно визначено, що відносини між спадкоємцем і відказоодержувачем є зобов'язальними, внаслідок чого в силу ч. 3 ст. 1137 ЦК РФ до даних відносин застосовуються положення про зобов'язання, якщо інше не випливає із закону або заповідального відказу. Вважається, що зобов'язальний характер відносин, передусім, обумовлений певним предметом заповідального відказу, що передбачає вчинення дій, обумовлених зобов'язальними відносинами. Зокрема, предметом легата може бути: придбання спадкоємцем для легатарія певного майна за рахунок спадщини і передача йому цього майна; легат може мати предметом виконання спадкоємцем для легатарія певної роботи або надання певних послуг; легатом може бути передбачено здійснення періодичних платежів. Зазначений перелік не є вичерпним, оскільки спадкодавець вправі передбачити й інший предмет легата.

Деякі автори вважають, що предметом заповідального відказу може бути також покладання на спадкоємця обов'язку надати відказоодержувачу довічне утримання [1, с. 24]. За вітчизняним законодавством, навпаки, умовою заповідального відказу може бути лише прийняття спадкоємцем обов'язків за договором довічного утримання. У разі

відмови від цього заповідального відказу спадкоємець позбавляється не тільки можливості стати власником будинку, що був отриманий заповідачем за договором довічного утримання, а й позбавляється всього спадкового майна, що йому мало надійти за заповітом [2, с. 436].

Але, надавши відказоодержувачу таке право користування, законодавство залишило без уваги регулювання житлових відносин, які виникають із заповідального відказу як у чинному ЖК УРСР, так і в проекті ЖК України, який прийнято у першому читанні 6 листопада 2009 р. [3]. Зокрема, ні у главі 6 «Користування жилими приміщеннями в будинках (квартирах) приватного житлового фонду» ЖК УРСР, ні у главі 6 «Володіння, користування і розпорядження житлом, що перебуває у приватній власності» проекту ЖК України не зазначаються такі підстави виникнення права користування житловим приміщенням як заповідальний відказ та сервітут на житло.

Для спадкоємців отримання житла у спадщину є способом набуття права власності на житло, що надає їм можливість реалізувати своє суб'єктивне право на житло, у разі прийняття спадщини. У результаті такої активної поведінки спадкоємця у інших осіб (відказоодержувачів, сервітуаріїв) може виникнути суб'єктивне право на користування житлом. З цього слідує, що відказоодержувач або сервітуарій повинні для виникнення у них права користування житлом укласти зі спадкоємцем ще й договір найму житла, хоча це право в них виникає із заповідального відказу та сервітуту на підставі правостановлюючого документа, яким є свідоцтво про право на спадщину за заповітом. Тому правове регулювання права користування, що виникає із заповідального відказу або сервітуту, слід закріпити у новому ЖК України після ст. 88 «Користування приватним житлом членами сім'ї власника» відповідною статтею, що регламентувала б право на користування житлом відказоодержувача. У зв'язку з викладеним пропонується законодавчо закріпити права та обов'язки відказоодержувача у ст. 88-1 проекту «Користування приватним житлом, що виникає із заповідального відказу». Зокрема, ч. 1 ст. 88-1 слід викласти у такій редакції: «Особа (відказоодержувач), якій за заповідальним відказом надано право користування житлом, користується ним на рівних правах із власником житла».

Право користування житлом зберігає чинність у разі наступної зміни їх власника (ч. 2 ст. 1238 ЦК України). Відповідно до ст. 150 ЖК УРСР громадяни, які мають у приватній власності будинок (частину будинку), квартиру, користуються ними для особистого проживання і проживання членів їх сімей і мають право розпоряджатися цією власністю на власний розсуд: продавати, дарувати, заповідати, здавати в оренду, обмінювати, закладати, укласти інші не заборонені законом правочини. Тому при відчуженні такої нерухомості спадкоємець-власник зобов'язаний буде попередити нового власника, що предмет договору обтяжений правами третіх осіб, тобто правом на проживання.

Є непоодинокі випадки при складанні заповіту, коли один із подружжя розпоряджається часткою нерухомості, яка йому не належить. Слід враховувати ту обставину, що житло, якщо воно набуто в період шлюбу, незалежно від того, на кого оформлені правостановлюючі документи, належить подружжю на праві спільної сумісної власності, розмір часток яких визначає СК України.

Зміст заповідального відказу, за яким заповідач покладає обов'язок на спадкоємця надати право безперешкодно користуватися житлом, певною мірою обмежує права самого власника. Досліджуючи питання щодо обмежень майнових прав фізичних осіб, С. О. Мічурін визначає поняття «обмеження» як елемент механізму правового регулювання, спрямований на охорону прав суспільства, інших уповноважених осіб, здатний за допомогою специфічних законодавчих заборон, обов'язків чи дозволів впливати на звуження змісту суб'єктивного цивільного права та ускладнення його здійснення [4, с. 130].

Безумовно, суб'єктивне право спадкоємця на розпорядження дещо звужено, зокрема, у праві безперешкодно користуватися житлом, що спричиняє певні незручності як для спадкоємця, так і для членів його сім'ї. Але це не позбавляє власника права відчужити житло. Тільки в такому разі відказ із обмеження майнового права спадкоємця переходить в обтяження майна для нового власника. Тому слід погодитися з думкою С. О. Мічуріна, що поняття «обтяження майна» та «обмеження майнових прав» не є тотожними поняттями. Внаслідок обтяження майна можуть виникнути обмеження майнових прав фізичних осіб [4, с. 158]. Тобто при зміні власника це право переходить за майном, в результаті чого новий власник повинен виконувати зобов'язання перед легатарієм з надання йому права користування майном, що значно обмежує його майнові права як власника житла. Можливо, з цим і пов'язана заміна у назві слів «обмеження» на «обтяження» Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Закон визначає обтяження як заборону розпоряджатися та користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб, або яка виникає на підставі договорів.

Право користування, одержане за заповідальним відказом, є таким, що не відчужується, не передається та не переходить до спадкоємців відказоодержувача, воно також не є підставою для проживання в них членів його сім'ї, якщо у заповіті не зазначено інше (п. 3 ч. 2 ст. 1238 ЦК України). За даною нормою спадкоємець, який прийняв житло за заповітом із заповідальним відказом, може бути обтяжений правом проживання у квартирі, крім відказоодержувача, ще й членів його сім'ї, але тільки якщо така згода на їх проживання буде дана заповідачем (власником) ще за його життя. Тому право на проживання членів сім'ї відказоодержувача залежить від змісту заповіту – волевиявлення заповідача, а не від норм законодавства, які регулюють житлові питання щодо проживання. Дана норма розмежує право користування членів сім'ї відказоодержувача від права користування членів сім'ї наймача житла за договором найму (оренди) житла. Так, відповідно до ст. 156 ЖК України члени сім'ї особи у будинку (квартирі), що їй належить як власнику жилого будинку (квартири), які проживають разом з ним, користуються жилим приміщенням нарівні з власником будинку (квартири), якщо при їх вселенні не було іншої угоди про порядок користування цим приміщенням. В даному випадку права членів сім'ї власника, хоч і встановлюються законом, але можуть бути змінені договірними відносинами.

За згодою власника будинку (квартири) член його сім'ї вправі вселяти в займане ним жиле приміщення

інших членів сім'ї. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей згоди власника не потрібно (ч. 2 ст. 156 ЖК України). Але ця норма не може поширюватися на відносини користування житлом, які виникають із заповідального відказу. Тому слід доповнити ст. 88-1 проекту ЖК України частиною другою такого змісту: «Право користування житловим приміщенням, надане відказоодержувачеві, не дає права проживання членам його сім'ї, якщо таке право не було зазначене у заповіті».

Право користування житлом, зазвичай, носить оплатний характер і включає в себе такі види оплати: 1) плата за користування житлом; 2) плата за комунальні послуги; 3) витрати на утримання та ремонт житла. Відповідно до ст. 162 ЖК України плата за користування жилим приміщенням в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, встановлюється угодою сторін. Плата за користування житлом, що виникає із договору найму, встановлюється договором (ст. 762 ЦК України). Плата за комунальні послуги береться, крім квартирної плати, за затвердженими в установленому порядку тарифами (ч. 2 ст. 162 ЖК України). Зокрема, в проекті ЖК України передбачається, що повнолітні члени сім'ї власника приватного житла несуть однакову з власником майнову відповідальність за зобов'язаннями щодо користування житлом (ч. 3 ст. 88). Також на них покладається обов'язок виконувати правила користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями та їх утримання. Повнолітні члени сім'ї власника приватного житла зобов'язані брати участь у спільних витратах на утримання житла, якщо інше не передбачено договором між ними (ч. 4 ст. 88).

Чи поширюється оплатність користування, визначена житловим законодавством, на користування, що виникло із заповідального відказу? Як вбачається зі ст. 1238 ЦК України право на користування житлом за заповідальним відказом є вираженням волі заповідача і носить більше благодійний характер, тому є безоплатним правом. Але питання щодо оплати за проживання (сплата комунальних послуг та квартирної плати), а також витрат на ремонт для утримання житла в належному стані регулюється житловим законодавством. Слід також враховувати принцип свободи заповідального розпорядження, за яким відказоодержувача може бути звільнено від будь-якого виду оплати за користування житлом. В такому разі заповідальний відказ може матеріально обтяжити спадкоємця, що буде нерівноцінно вартості отриманої спадщини. Тому доцільно було б віднести питання оплати проживання відказоодержувача до житлових правовідносин і закріпити у частині 3 ст. 88-1 проекту ЖК України таку дефініцію: «У особи (відказоодержувача), яка отримала право користування житлом на підставі заповідального відказу, виникає зобов'язання щодо оплати за житло, якщо інше не буде передбачено договором між власником житла та відказоодержувачем».

Право користування житлом може виникнути у спадкоємців також за сервітутом, встановленим у заповіті. Сервітут є одним із видів прав на чужі речі, який може бути визначений як право обмеженого користування чужими речами (майном), установлене в інтересах певної особи. Сервітут надає змогу суб'єктові сервітутного права (сервітуарієві) користуватися природними властивостями речі, стосовно якої встановлено сервітут [5, с. 525]. Право

користування чужим майном може бути встановлено щодо іншого нерухомого майна (будівлі, споруди тощо) (ч. 3 ст. 404 ЦК України). Крім того, виходячи зі ст. 405 ЦК об'єктом сервітутного користування є житло, на яке мають право члени сім'ї власника житла. Таким чином, якщо житло належало спадкодавцю на праві власності, він може встановити у заповіті право користування житлом як для членів його сім'ї (спадкоємців першої черги при спадкуванні за законом), так і для будь-якої особи. Спадкодавець має право встановити сервітут щодо нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб (ст. 1246 ЦК України).

Сервітут визначає обсяг прав відносно користування особою чужим майном. Сервітут не підлягає відчуженню: його не можна продати, подарувати або обміняти. Тільки земельні сервітути, встановлені в заповіті, після прийняття спадкоємцем спадщини в подальшому можуть також переходити у спадщину. Відчуженню вони підлягають тільки разом із земельною ділянкою. Особистий сервітут встановлюється в інтересах конкретного спадкоємця, і тільки ця особа має право користування ним. Особистий сервітут не підлягає відчуженню і не переходить після прийняття спадщини спадкоємцям надалі в спадщину (ч. 4 ст. 403 ЦК України). Він припиняється у випадку смерті спадкоємця, на користь якого він був встановлений.

Особистий сервітут за строком його дії дещо схожий на заповідальний відказ, адже право користування житлом виникає тільки у спадкоємця та відказоодержувача за їх життя і не може бути відчужене та передано у спадщину. Але зміст сервітуту за заповітом має і певні відмінності від заповідального відказу. Зокрема, сервітуарій зобов'язаний користуватися житлом за цільовим призначенням сервітуту, визначеного на момент його встановлення; вносити плату за користування житлом, якщо інше не встановлено заповітом; завдані збитки власнику житла підлягають відшкодуванню на загальних підставах тощо.

Крім зазначених відмінностей, слід зауважити, що підставою припинення заповідального сервітуту може бути невикористання сервітуту протягом трьох років підряд за рішенням суду, на вимогу власника майна за наявності обставин, що мають істотне значення (ст. 406 ЦК). Але поряд з цим законодавство встановлює і скорочений строк для припинення сервітуту в один рік для членів сім'ї власника житла, які понад один рік не користувалися житлом без поважних причин. Поважні причини відсутності члена сім'ї власника, визначені у ст. 71 ЖК, були розглянуті у розділі I дисертації.

Частиною 1 ст. 405 ЦК України визначено, що право членів сім'ї власника житла на користування ними є сервітутним правом. Таке право є особистим, оскільки виникає в інтересах конкретно визначеної особи – члена сім'ї власника. Особисті сервітути для нечленів сім'ї можуть встановлюватися в результаті заповідального відказу і полягати у праві довічного проживання в чужому будинку (квартирі). Таке сервітутне право на користь третьої особи (відказоодержувача) обтяжує право власності спадкоємця, що прийняв спадщину. Сервітутні права осіб не є обмеженнями права власності на нерухоме майно і, зокрема, на житло. Сервітутні права осіб обмежують можливість волевиявлення власника в процесі користування житлом. Обмеження права власності, зумовлені правом користування сервітуарія, не позбавляють власника майна щодо

права володіння, користування та розпорядження житлом. Звужуючи право користування житлом власника, обмеження не зменшують обсяг цього речового права [6, с. 36].

Спадкоємець, який прийняв спадщину, зобов'язаний виконати покладений на нього заповідачем обов'язок на користь відказоодержувача. Отже, відносини, які складаються з приводу заповідального відказу, є зобов'язальними правовідносинами, підстави і зміст яких визначає заповіт [7, с. 63].

Особливості особистого сервітуту на житло полягають у тому, що: він встановлюється законом, договором, заповітом; носить безоплатний характер; він є довічним правом і не переходить до спадкоємців; встановлюється лише власником житла, який має право визначати порядок користування окремими жилими приміщеннями. До членів сім'ї власника житлового приміщення ЖК України відносить дружину (чоловіка) власника житла (якщо тільки житло не належить подружжю на праві спільної власності), їх дітей, батьків, а також інших осіб, якщо вони постійно проживали спільно з власником житла та ведуть із ним спільне господарство (ч. 2 ст. 64, ч. 3 ст. 156 ЖК). Але для встановлення законного сервітуту необхідна наявність юридичних фактів, які породжують виникнення речових прав у сервітуарія. Такими фактами є факт проживання разом з власником житла та спільне з ним користування цим житлом: шлюб із власником житла, народження дитини у батьків, які є власниками житла, усиновлення дитини тощо.

Згідно з ч. 4 ст. 156 ЖК України припинення сімейних відносин з власником будинку (квартири) не позбавляє їх права користування займаним приміщенням. У разі відсутності угоди між власником будинку (квартири) і колишнім членом його сім'ї про безоплатне користування жилим приміщенням до цих відносин застосовуються правила, встановлені ст. 162 ЖК, що передбачають оплатний характер користування житлом.

В літературі вносяться певні пропозиції щодо врегулювання питання користування житлом після розірвання шлюбу між подружжям. Зокрема, О. В. Білоцький пропонує внести такі доповнення до ЦК України: у випадку припинення сімейних відносин з власником жилого приміщення за колишнім членом сім'ї не зберігається право користування жилим приміщенням. Проте, якщо у колишнього члена сім'ї власника жилого приміщення відсутні можливості придбання або здійснення права користування іншим жилим приміщенням, право користування має бути збережено за колишнім членом його сім'ї на певний строк, що визначається судом. При цьому суд може зобов'язати власника жилого приміщення забезпечити житлом колишнього із подружжя та інших членів його сім'ї [8, с. 64]. Однак з пропозицією щодо доцільності закріплення такого обмеження права власника саме в ЦК України не можна погодитися, оскільки питання сервітуту у членів сім'ї виникають за законом, а саме, право проживання регулюється житловим законодавством. Але припинення сімейних відносин між чоловіком і дружиною не може тягнути за собою припинення особистого сервітуту у дітей, оскільки проживання дитини після розірвання шлюбу батьками регулюється нормами сімейного законодавства, тоді й право користування залежить не від титульного власника житла, а від того, з ким залишається дитина проживати – з батьком або матір'ю дитини.

Підсумовуючи викладене, можна стверджувати, що підставою виникнення права користування є заповідальне

розпорядження, здійснене заповідачем у заповіті через заповідальний відказ або сервітут. Тому правове регулювання права користування, що виникає із заповідального відказу або сервітуту, слід закріпити у проекті ЖК України, який не врахував сучасних тенденцій законодавства, та доповнити статтею 88-1 глави 6 «Володіння, користування і розпорядження житлом, що перебуває у приватній власності» проекту ЖК України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Ватман Д. П.* Завещательный отказ / Д. П. Ватман // Советская юстиция. – 1970. – № 18. – С. 23–24.
2. *Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення: [монографія] / За заг. ред. М. К. Галянтича.* – К.: КВІЦ, 2006. – 564 с.
3. *Проект Житлового кодексу України // Зареєстровано у Верховній Раді України від 04. 09. 2009 № 2307-д.* Автор ініціативи Рибак В. В.
4. *Мічурін Є. О.* Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): [монографія] / Є. О. Мічурін. – Х.: Юрсвіт, НДІ приватного права і підприємництва АПРн України, 2008. – 482 с.
5. *Цивільний кодекс України.* Постатейний комен-

тар у двох частинах. Частина 1 / Керівники автор. кол. та відповід. ред. проф. А. С. Довгерт, проф. Н. С. Кузнецова. – К.: Юстиніан, 2005. – 680 с.

6. *Міщенко І. В.* Обмеження права приватної власності на житло, які виникають у результаті прийняття спадщини / І. В. Міщенко // Правові проблеми реалізації житлових прав громадян. Зб. наук. праць (за матеріалами круглого столу, м. Київ, 15 червня 2006 р.) / [редкол.: М. К. Галянтич та ін.]. – К.: НДІ приватного права і підприємництва АПРн України, 2006. – 100 с.

7. *Кухарев О. Є.* Виконання заповіту щодо отримання відказодержувачами права сервітуту на житло / О. Є. Кухарев // Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи. Зб. наук. праць (за матеріалами круглого столу, м. Харків, 16 грудня 2006 р.) / [редкол.: М. К. Галянтич, О. Д. Крупчан, Є. О. Мічурін та ін.]. –Х.: НДІ приватного права і підприємництва АПРн України, Харківський національний університет внутрішніх справ, 2006. – 172 с.

8. *Білоцький О. В.* Правова природа сервітуту на житло / О. В. Білоцький // Проблеми формування та реалізації державної житлової політики. Матеріали науково-практичного семінару. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2008. – С. 59–64.

The article deals with the subjective right to use the housing, resulting from genetic relationships. Discusses the rationale of rights of use, which is a legacy or easement. Formulated proposals for the improvement of the civil and housing legislation and securing legal right to use the legatee housing project in Ukraine Housing Code.

Стаття посвячена дослідженню суб'єктивного права на пользование жильем, возникающее из наследственных правоотношений. Рассматриваются основания возникновения права пользования, которыми являются завещательный отказ или сервитут. Сформулированы предложения по совершенствованию гражданского и жилищного законодательства и закрепления суб'єктивного права отказополучателя на пользование жильем в проекте Жилищного кодекса Украины.

ПРАВОВАХІСНА ДІЯЛЬНІСТЬ ОРГАНІВ ПРОКУРАТУРИ У СФЕРІ ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ

Фігель А. А.,

здобувач НДІ приватного права і підприємництва НАПРн України

Статтю присвячено питанням правозахисної діяльності органів прокуратури у сфері захисту житлових прав фізичних осіб, розкрито зміст повноважень та надано юридичну характеристику актам прокурорського реагування та формам представництва житлових інтересів фізичних осіб в судах.

Ключові слова: прокурорський нагляд, предмет нагляду, акти прокурорського реагування, представництво інтересів громадян в судах.

Одним із основних напрямів державної політики на сучасному етапі розвитку українського суспільства є реалізація прав громадян на житло, що знайшло своє закріплення у Конституції України, Житловому кодексі України та інших нормативно-правових актах різної юридичної сили. На сьогодні в Україні питання забезпечення захисту та відновлення житлових прав громадян потребує особливої уваги.

Як відомо, житлові права громадян можуть захищатися як у судовому, так і позасудовому порядку, і в цьому механізмі неабияку роль відіграють органи прокуратури, які при здійсненні повноважень в рамках реалізації тієї або іншої конституційної функції мають змогу захищати права громадян та вживати заходів щодо відновлення порушених прав.

Проблеми захисту житлових прав громадян через призму діяльності органів прокуратури вивчали такі науковці та практики як В. Шуба, А. Василевський, Т. Корнякова, А. Повар А., І. Агапов. Зокрема, останній зазначив, що значну роль в охороні житлових прав громадян

відведена органам прокуратури, які зобов'язані вживати всіх залежних від них заходів до запобігання можливих порушень житлових прав [1].

Останніми роками поширилися випадки порушень житлових прав громадян, зокрема в ході відчуження та приватизації житла. Житло стало об'єктом, який можна продати, обміняти та здійснити щодо нього інші дії. Такі та інші обставини вимагають від органів прокуратури приділяти особливу увагу правозахисній діяльності в сфері додержання законів, які спрямовані на захист житлових прав громадян.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про прокуратуру» прокурорський нагляд за додержанням і правильним застосуванням законів Кабінетом Міністрів України, міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади, органами державного і господарського управління та контролю, Радою Міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими радами, їх виконавчими органами, військовими частинами, політичними партія-