

## ОБМЕЖЕННЯ СУБ'ЄКТИВНОГО ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

**Бернацький М. В.,**

*молодший науковий співробітник відділу проблем договірної права*

*НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

*У статті розглядаються деякі правові обмеження суб'єктивного права власності на житло. Окремо розглядається питання виселення осіб, що не є власниками житла, власником такого житла, як спосіб подолання обмеження здійснення права володіння таким житлом.*

**Ключові слова:** право на проживання, право власності на житло, обмеження права власності, виселення.

Здійснення права власності на житло, незважаючи на абсолютний характер права власності, як такого, не може бути необмеженим. Однак в цивільному праві здійснення права власності може бути обмежене виключно законом. Питання обмеження здійснення права власності на житло є на сьогодні вкрай актуальним, оскільки кількість осіб, що є власниками житла, постійно зростає.

Найбільш значущим серед наукових розробок в досліджуваній сфері є праці М. К. Галянтича, А. І. Дрішлюка, П. В. Крашеніннікова, Н. С. Кузнєцової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Є. О. Харитоновна, О. С. Яворської.

Під здійсненням права власності слід розуміти здійснення власником правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження своїм майном у межах, визначених Конституцією та актами цивільного законодавства. Такі правомочності власник може здійснювати самостійно або за допомогою інших осіб (представників, управителів тощо) [1, с. 24]. У свою чергу, таке здійснення може зачіпати інтереси інших осіб. Тому в ч. 5 ст. 319 ЦК України встановлено загальне обмеження права власності, що полягає в забороні використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Таке обмеження є загальним та стосується будь-якого об'єкта права власності, в тому числі і житла.

Однак в зазначеній статті відсутнє визначення щодо відповідальності за зазначені порушення, то ж особа, яка здійснила порушення певних прав або свобод громадян, завдала шкоду гідності, інтересам суспільства, екології, буде нести цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у загальному порядку.

О. С. Яворська зазначає, що межі здійснення права власності можуть встановлюватися у законі в різні способи [2, с. 20–21]. Зокрема, до таких способів належать: 1) вказівка на цільове використання майна (фіксується у нормах ст. 379, 380, 382, 383 ЦК України) – житлові будинки, квартири можуть використовуватися лише для постійного проживання. У ч. 1 ст. 383 ЦК України міститься пряма заборона на використання житлового будинку, квартири для промислового виробництва; 2) вказівка на способи реалізації права власності. Наприклад, відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» органи місцевого самоврядування зобов'язані розпорядитися щодо надання в оплатне або безоплатне користування житлове приміщення з житлового фонду соціального призначення особам, які мають право на отримання такого житла; 3) встановлення особливих правил набуття права власності на окремі види майна та законодавче встановлення переліку видів майна, яке не може належати власнику. Так, ч. 2 ст. 5 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» забороняє передачу житла з житлового фонду соціального призначення до інших житлових фондів, визначених законом, тобто житло з житлового фонду соціального призначення заборонено набувати у власність громадянам; 4) встановлення особливих правил про форму правочинів, що опосередковують перехід права власності на окремі види майна. Так, відповідно до ст. 657 ЦК України договір купівлі-продажу житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі; 5) встановленням юридичного обов'язку щодо утримання об'єкта права власності. В ст. 322 ЦК України закріплено, що власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом.

Окремим способом розпорядження житлом є переведення його з жилого фонду до нежилого, тобто, фактично, зміна цільового призначення приміщення. Після такого переведення такий об'єкт перестає бути житлом, однак це є один із способів розпорядження. В ЖК УРСР встановлено обмеження щодо такого переведення. Так, в ст. 8 ЖК УРСР зазначається, що переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежилі, як правило, не допускається. У виняткових випадках непридатні для проживання жилі будинки і жилі приміщення переобладнуються для використання в інших цілях або такі будинки зносяться за рішенням виконавчого комітету обласної, міської Ради. Переведення жилих будинків і жилих приміщень відомчого і громадського житлового фонду в нежилі провадиться за

пропозиціями відповідних міністерств, державних комітетів, відомств і центральних органів громадських організацій. Переведення жилих будинків житлово-будівельних кооперативів у нежилі не допускається.

Зазначена стаття взагалі не регулює переведення з жилого у нежилий фонд житла приватного житлового фонду, тобто такого, що належить громадянам на праві приватної власності. Законодавчо має бути закріплено таку можливість, оскільки відповідно до загальної норми ч. 1 ст. 319 ЦК України власник має право розпоряджатися своїм майном на власний розсуд.

На даний момент такий спосіб розпорядження житлом, як переведення з жилого фонду у нежилий, прямо не заборонено законодавством, а, отже, його дозволено. Однак, на нашу думку, таке переведення має бути можливе лише з певними застереженнями. Такі застереження мають бути накладені в подальшому використанні переведеного в нежилий фонд житла і вони мають бути покликані унеможливити порушення житлових прав громадян, що проживають в суміжних або сусідніх жилих приміщеннях. На цю саму проблему звертає увагу А. І. Дрішлюк, зазначаючи, що, з одного боку, особа, яка має право власності на відповідне жиле приміщення, має право використовувати його на власний розсуд. З іншого боку, слід враховувати інтереси інших громадян, які використовують приміщення для проживання, особливо якщо йдеться про приміщення, які при забудові планувалося використовувати виключно для проживання.

Окрему класифікацію видів обмежень права власності на житло пропонує П. В. Крашенінніков [3, с. 18]. До видів обмежень автор пропонує відносити: законодавчі обмеження – ті, що закріплені в законодавстві; судові – обмеження, викликані оспорюваністю прав власності; договірні – обмеження, що обумовлені угодою сторін. Зазначена класифікація є досить влучною, оскільки носить практичний характер. Окремо слід звернути увагу на договірні обмеження.

Так, відповідно до ст. 744 ЦК України за договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає іншій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно. Право власності на таке нерухоме майно набувається з моменту державної реєстрації, однак відповідно до ч. 1 ст. 754 ЦК України набувач не має права до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти майно, передане за договором довічного утримання (догляду), укладати щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі на підставі іншого правочину. Тобто незважаючи на те, що особа набула право власності на житло, вона є обмежена у здійсненні права власності щодо цього житла до моменту смерті відчужувача.

Однак досить проблематичним на практиці є виселення осіб, які не є власниками житла, власником такого житла. Найбільша проблема виникає через відсутність законодавчого регулювання виселення осіб з житла приватного житлового фонду. Всі статті, які регулюють правовідносини з виселення особи з жилого приміщення, містяться в гл. 2 ЖК УРСР, що регулює правовідносини з користування жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду.

Відповідно до загальної норми ч. 4 ст. 9 ЖК УРСР ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом. Однак на практиці виникають випадки, коли власник надає право проживання особам, які не є власниками цього житла, та, з часом, такий власник хоче припинити проживання зазначених осіб в житлі, що належить йому, тоді як такі особи відмовляються це зробити добровільно. Зазначена вище ситуація може бути ускладнена здійсненням реєстрації місця проживання таких осіб в житлі, що їм не належить, з попереднього дозволу власника.

Відповідно до ст. 7 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» зняття з реєстрації місця проживання особи здійснюється на підставі судового рішення, яке набрало законної сили, про позбавлення права власності на житлове приміщення або права користування житловим приміщенням, про виселення. То ж для того, щоб власник міг припинити проживання осіб у житлі, що йому належить, він має звернутися до суду та отримати відповідне судове рішення.

Не можна оминати увагою норму ч. 3 ст. 47 Конституції України, яка зазначає, що ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду. Ця норма однозначно вказує на необхідність судового рішення при виселенні особи.

Власник, що хоче припинити проживання у своєму житлі інших осіб, здійснює своє право володіння, як одне з правомочностей власника, передбаченого ст. 317 ЦК України.

Щодо права володіння, то необхідно зазначити, що І. В. Спасибо-Фатєєва розглядає право володіння як право фактичного, фізичного та господарського панування особи над річчю, що полягає у можливості особи безпосередньо тримати належну їй річ у себе [4, с. 314–315]. На думку Є. О. Харитонова, право володіння – це юридична можливість фактичного впливу на річ [5, с. 215]. О. С. Яворська визначає право володіння як вільну, незалежну від інших осіб можливість доступу до фактичного впливу, так і фактичний вплив на майно [6, с. 15]. Щодо житла, то право володіння можна визначити як можливість власника самостійно та на власний розсуд визначати коло осіб, які мають доступ до такого майна, та можливість власника обмежити доступ третіх осіб до свого житла.

Звичайно, особи, які проживають разом з власником, не тільки володіють разом з ним цим житлом, а й користуються ним. Н. С. Кузнєцова зазначає, право користування – це закріплена нормами права можливість вилучення корисних властивостей речі для задоволення потреб особи [7, с. 133].

Однак, розглядаючи питання обмеження суб'єктивного права власності на житло, у випадку виселення власником осіб, що проживають із ним, власник намагається відновити таким чином саме можливість вільно та на власний розсуд здійснювати правомочність володіння своїм житлом.

Тому у випадку, коли особи, не власники житла, матимуть право проживання в ньому, а власник буде проти – це буде порушенням його можливості повноцінно здійснювати правомочність володіння таким житлом. Законодавчі обмеження щодо виселення таких осіб, фактично, є обмеженнями у здійсненні власником свого права власності.

Окремо слід звернути увагу на право членів сім'ї власника на користування його житлом. Так, ст. 405 ЦК України передбачає, що члени сім'ї власника житла, які проживають разом з 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 члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом.

Обов'язковою умовою виникнення права користування житлом, в такому випадку, є проживання разом з власником, а отримати таке право може виключно член сім'ї власника. Зазначена стаття, в свою чергу, встановлює лише єдиний спосіб припинення права користування житлом, коли член сім'ї власника відсутній без поважних причин у цьому житлі понад один рік.

Однак, оскільки право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом є сервітутом, що підтверджується розміщенням ст. ЦК України в главі 32 «Право користування чужим майном», то на це право також поширюється загальний порядок припинення сервітуту. Так, ч. 2 ст. 406 ЦК України передбачає, що сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення.

З огляду на викладене вище все ж слід зазначити, що здійснення права власності не може бути обмежене лише з підстав забезпечення права на проживання інших осіб разом із власником з таких причин.

Власник відповідно до законодавства має право здійснювати право власності на власний розсуд. Це означає, що він має право надати право проживання в його житлі будь-якій особі, а члени сім'ї мають таке право відповідно до закону у випадку, якщо вони проживають з ним. Однак, так само як надати право проживання, власник має право позбавити інших осіб права на проживання в його житлі.

Беручи до увагу норму ст. 47 Конституції України, в якій вказано на заборону примусового позбавлення житла, та ч. 4 ст. 9 ЖК УРСР, яка також забороняє виселяти із займаного жилого приміщення або обмежувати у праві користування жилим приміщенням, право власності на житло має передувати праву на житло, як особистому немайновому праву, оскільки в законодавстві відсутні будь-які вимоги до власника щодо гарантування або забезпечення якимось іншим способом права на житло інших громадян.

Фактично, виселені в судовому порядку особи, за відсутності в них іншого житла, мають можливість винайняти житло, придбати його у власність. Саме приватноправовий спосіб визначений як основний для задоволення житлової потреби громадян в ст. 47 Конституції України. У випадку ж неможливості самостійно забезпечити себе житлом, такі особи мають право на отримання житла в порядку, передбаченому Законом України «Про житловий фонд соціального призначення».

Обмеження однієї з правомочностей є так само обмеженням суб'єктивного права власності. Є. О. Мічурін зазначає, що, не заперечуючи можливість дослідження деяких обмежень права власності в проявах обмеження володіння, розпорядження, користування, слід зазначити, що правова держава має спиратися при встановленні таких обмежень, перш за все, на їх обґрунтованість правовими передумовами та чинниками, що об'єктивно зумовлюють необхідність існування таких обмежень [8, с. 262]. Перекладати тягар із гарантування житлових прав громадян держави на власників житла не є достатнім обґрунтуванням для унеможливлення виселення осіб, які проживають із власником у випадку, коли власник хоче таким чином здійснити право власності на своє житло.

Викладене дає підстави зробити такі висновки.

1. В законодавстві слід закріпити право власника житла переводити його з жилого в нежилий фонд, оскільки такий спосіб розпорядження житлом, по-перше, не суперечить чинному законодавству, а по-друге – відповідає праву власника розпоряджатися майном на власний розсуд. Однак його подальше використання має бути дозволене таким чином, аби не порушувати прав власників іншого житла, що розташоване суміжно з тим, що переводиться з жилого в нежилий фонд.

2. Одним з видів обмеження суб'єктивного права власності є договірні обмеження. Так, при укладенні договору довічного утримання набувач житла відповідно до законодавства та умов договору довічного утримання є обмежений у здійсненні права власності на набуте житло, а саме, не має права його відчужувати до моменту смерті відчужувача такого житла.

3. Законодавчо слід закріпити норму, яка надасть власнику житла право на звернення до суду з вимогою виселення осіб, яким було перед цим надане право на проживання в цьому житлі, однак після цього власник хоче позбавити їх права на проживання в його житлі. Позбавлення права на проживання є здійсненням права власності на житло, а неможливість позбавлення власником права на проживання інших осіб у своєму житлі є обмеженням його суб'єктивного права власності. Власник не зобов'язаний забезпечувати право на житло громадян, тому таке виселення не буде його порушувати.

#### Список використаної літератури:

1. *Цивільний кодекс України*: науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 5. Право власності та інші речові права / За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х.: ФО-П Лисяк Л. С., 2011. – 624 с.
2. *Яворська О. С.* Правове регулювання відносин власності за цивільним законодавством України: навчальний посібник. – К.: Атіка, 2008. – 256 с.
3. *Крашенинников П. В.* Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. – М.: «Статут», 2000. – 123 с.
4. *Цивільне право України*: підручник у 2-х т. / [Борисова В. І., Баранова Л. М., Жилінкова І. В. та ін.]; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – К.: Юрінком Інтер, 2007. – Т. 1. – 480 с.
5. *Цивільний кодекс України*: науково-практичний коментар із змінами і доповненнями станом на 1 січня 2008 р. / За заг. ред. Є. О. Харитонової, О. І. Харитонової, Н. Ю. Голубєвої. – К.: Всеукраїнська асоціація видавців «Правова єдність», 2008. – 740 с.
6. *Яворська О. С.* Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти: монографія / О. С. Яворська. – Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. – 384 с.
7. *Право власності в Україні*: навч. посіб. / О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, О. А. Підпригора та ін. За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К., Юрінком Інтер, 2000. – 816 с.
8. *Мічурін Є. О.* Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект). Монографія. – Х.: ЮрСвіт, НДІ приватного права і підприємництва АПРН України, 2008. – 482 с.

*This article discusses some legal restrictions of subjective property rights to housing. Separately considered eviction of the non-owner persons by the owner as a way to overcome the limitation of the right of ownership of such housing.*

*В статье рассматриваются некоторые правовые ограничения субъективного права собственности на жилье. Отдельно рассматривается вопрос выселения лиц, не являющихся собственниками жилья, собственником такого жилья, как способ преодоления ограничения права владения таким жильем.*

## ПРЕЗУМПЦІЯ ПРАВОМІРНОСТІ ПРАВОЧИНУ В ІПОТЕЧНИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ (НА МАТЕРІАЛАХ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ)

**Корнієнко Ю. І.,**

науковий співробітник відділу проблем приватного права

НДІ приватного права і підприємництва імені Ф. Г. Бурчака НАПрН України

Статтю присвячено дослідженню особливостей застосування ст. 204 ЦК України, яка закріплює презумпцію правомірності правочину, достатню увагу приділено зверненню стягнення на предмет іпотеки за умови визнання презумпції правомірності правочину. Досліджено правові наслідки поширення на особу відповідно до ст. 23 Закону України «Про іпотеку» статусу іпотекодавця за іпотечним договором.

**Ключові слова:** класифікація презумпцій, презумпція правомірності правочину, спростовні і неспростовні презумпції, договір іпотеки, звернення стягнення на предмет іпотеки, Державний реєстр іпотек.

На сьогодні немає нормативно-правового акта, який містив би визначення терміна «презумпція правомірності». Володіння знаннями про види презумпцій надає можливість особам, що займаються правотворчою діяльністю, обирати той вид презумпцій, що забезпечить найефективніше застосування правової норми. Необхідність у застосуванні презумпцій виникає завжди у тих випадках, коли неможливо обійтись звичайними засобами юридичної техніки.

Одним з перших відомих досліджень презумпцій були праці Д. І. Меєра, І. Г. Оршанського, Г. Ф. Дормидонтова. У період радянського та пострадянського права питаннями характеристики