

**ПРИПИНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ ОСОБАМИ-НЕВЛАСНИКАМИ,  
ЗАРЕЄСТРОВАНИМИ В НЬОМУ****Бернацький М. В.,***кандидат юридичних наук, науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

*У статті розглядаються правовідносини з припинення права користування житлом з приватного житлового фонду у осіб-невласників такого житла, але зареєстрованих у ньому. Особливо досліджується позиція Європейського суду з прав людини щодо цього питання.*

**Ключові слова:** право на проживання, право власності на житло, припинення права на проживання, власник житла, зареєстрована у житлі особа.

На сьогодні досить гостро стоїть питання щодо набуття та припинення права користування житлом з приватного житлового фонду. Більша частина норм ЖК УРСР регулюють правовідносини з користування житлом, яке не належить його користувачам, а знаходиться або в державній або комунальній власності. ЦК України регулює зазначені правовідносини виключно в рамках загальних положень права власності взагалі та права власності на житло зокрема.

*Метою даної статті є дослідження правовідносин припинення користування житлом з приватного житлового фонду особами, які не є власниками такого житла.*

Відповідно до ст. 383 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. Неможливо залишити поза увагою те, що законом визначено, що проживання членів сім'ї власника або інших осіб із власником житла є способом використання житла таким власником. Тобто проживання разом із власником осіб – невластників цього житла відповідно до зазначеної норми є використанням житла саме власником, а не такими особами.

У законодавстві закріплено також таке поняття як місце проживання та його реєстрація. Саме по собі місце проживання відповідно до ст. 29 ЦК України є житло, в якому фізична особа проживає постійно або тимчасово. У даному випадку ЦК України не ставить жодної вимоги щодо того, чи належить таке житло особі на праві власності, чи вона ним користується на підставі іншого речового права.

Місце проживання фізичної особи має в цивільному праві важливе значення. За його допомогою відбувається індивідуалізація фізичної особи, за місцем проживання визначається місце встановлення опіки або піклування, виконання зобов'язань, укладення договору, відкриття спадщини тощо. Наслідками відсутності особи за місцем проживання протягом визначеного строку може бути визнання її безвісно відсутньою або померлою [1, с. 64].

Відповідно до ст. 6 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» громадянин України, а також іноземець чи особа без громадянства, які постійно або тимчасово проживають в Україні, зобов'язані протягом тридцяти календарних днів після зняття з реєстрації місця проживання та прибуття до нового місця проживання зареєструвати своє місце проживання.

Із зазначеного вище видно, що саме по собі місце проживання та його реєстрація не дає права користування житлом, яке обране особою як місце проживання. Більше того, з метою проведення реєстрації місця проживання особа має підтвердити законність свого перебування в такому житлі.

Відповідно до п. 18 Правил реєстрації місця проживання, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 2 березня 2016 р. № 207, для реєстрації місця проживання особа або її представник подає, крім інших документів: документи, що підтверджують право на проживання в житлі, – ордер, свідоцтво про право власності, договір найму (піднайму, оренди), рішення суду, яке набрало законної сили, про надання особі права на вселення до житлового приміщення, визнання за особою права користування житловим приміщенням або права власності на нього, права на реєстрацію місця проживання або інші документи. У разі відсутності зазначених документів реєстрація місця проживання особи здійснюється за згодою власника/співвласників житла, наймача та членів його сім'ї. Тобто у випадку здійснення реєстрації місця проживання в житлі з приватного житлового фонду (відповідно до класифікації, закріпленої в ст. 4 ЖК УРСР) особи, яка не є власником цього житла, необхідно отримати дозвіл на проживання у власника цього житла. Фактично це відповідає вимогам ст. 383 ЦК України та загальним положенням про право власності. Однак на практиці виникають проблеми при знятті з реєстрації місця проживання осіб-невласників житла за бажанням власника такого житла.

Виникають ситуації, за яких власники житла не можуть спокійно володіти своїм житлом, користуватись ним, через те, що особи, які зареєстровані в такому житлі, але не є власниками, своїми діями порушують права власника та охоронювані законом інтереси. Звернення до суду з позовом про відшкодування завданих збитків або моральної шкоди, в даному випадку, не буде ефективним,

оскільки дані порушення відбуваються постійно, а судовий розгляд займає певний час та ще більше ускладнює життя власнику.

З точки зору такого власника доцільно було б просто не пускати до житла відповідних осіб та зняти їх з реєстрації у відповідному житлі. Викликаючи працівників правоохоронних органів з метою негайного припинення правопорушення, власнику досить складно довести те, що особи, які зареєстровані в його житлі, втратили право на проживання в такому житлі, оскільки отримали вони його за його згодою і на даний момент, через ситуацію, що склалась, він проти їх проживання в його житлі. Зареєстровані мешканці пред'являють працівникам правоохоронних органів відмітку в паспорті про реєстрацію місця проживання у відповідному житлі, після чого представники правоохоронних органів просто припиняють побутову сварку і не видворяють з житла зареєстрованих осіб, посилаючись на те, що не уповноважені вирішувати такого роду спори. Частіше за все такі ситуації виникають тоді, коли разом із власником в житлі зареєстровані особи, пов'язані із ним сімейними правовідносинами.

Загалом при розгляді цього питання, слід розмежовувати правовідносини, що регулюються ЦК України та ЖК УРСР. На практиці в більшості випадків застосовуються норми щодо виселення, передбачені ЖК УРСР. Однак їх неможливо прямо застосовувати до правовідносин щодо приватного житла, оскільки виселення, як правовідносини, можуть виникати виключно щодо державного або громадського житла, оскільки всі норми про виселення містяться в гл. 2 ЖК УРСР «Користування жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду». Відповідно до ст. 4 ЖК УРСР до державного та громадського житлового фонду належать: жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі, та жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям. Хоча зазначена класифікація є застарілою, однак жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності, все ж виділено в окремий житловий фонд (приватний житловий фонд) і саме правовідносини щодо такого житла є предметом розгляду зазначеної статті. Норми щодо виселення можливо застосовувати виключно за аналогією.

Слід окремо звернути увагу на ст. 405 ЦК України, яка зазначає, що члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. У випадку відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом, такий член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом. Постає питання: яка різниця між проживанням в житлі власника та користуванням цим житлом, оскільки перша частина зазначеної статті розрізняє ці поняття не розкриваючи їх. Таке розрізнення є некоректним, оскільки законним користуванням житлом і є проживання в ньому відповідно до ст. 383 ЦК України. Водночас ст. 405 ЦК України міститься у гл. 32 ЦК України «Право користування чужим майном» і, судячи за все, саме таке розміщення стало причиною диференціації таких речових прав на житло як користування житлом та проживання в ньому. Однак зазначене вище пояснення все ж не дає можливості визнати таку диференціацію коректною та все одно залишає питання імплементації ст. 405 ЦК України відкритим. Хоча Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого Суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 7 лютого 2014 р. № 5 [2] визначає, що оскільки інше не встановлено законом, договором чи заповітом, на підставі яких встановлено сервітут, то відсутність члена сім'ї понад один рік без поважних причин є юридичним фактом, що є підставою для втрати членом сім'ї права користування житлом, а положення ст. 71, 72 ЖК УРСР застосуванню не підлягають, все ж не зрозумілим є те, чи безумовно за таких обставин член сім'ї власника втрачає право на користування його житлом.

Відповідно до ст. 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном, у тому числі шляхом звернення до суду за захистом свого майнового права, зокрема, із позовом про усунення перешкод у користуванні власністю.

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: 1) заяви особи або її представника, що подається до органу реєстрації; 2) судового рішення, яке набрало законної сили, про позбавлення права власності на житлове приміщення або права користування житловим приміщенням, про виселення, про визнання особи безвісно відсутньою або оголошення її померлою; 3) свідоцтва про смерть; 4) паспорта або паспортного документа, що надійшов з органу державної реєстрації актів цивільного стану, або документа про смерть, виданого компетентним органом іноземної держави, легалізованого в установленому порядку; 5) інших документів, які свідчать про припинення: для перебування на території України іноземців та осіб без громадянства; підстав для проживання або перебування особи у спеціалізованій соціальній установі, закладі соціального обслуговування та соціального захисту; підстав на право користування житловим приміщенням.

Верховний Суд України у Постанові від 16 січня 2012 р. по справі № 6-57цс11 дійшов висновку, що у разі будь-яких обмежень у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном власник має право вимагати усунення відповідних перешкод, зокрема, шляхом зняття особи з реєстрації місця

проживання, пред'явивши разом з тим одну із таких вимог: 1) про позбавлення права власності на житлове приміщення; 2) про позбавлення права користування житловим приміщенням; 3) про визнання особи безвісно відсутньою; 4) про оголошення фізичної особи померлою. Таким чином, вирішення питання про зняття особи з реєстраційного обліку залежить, зокрема, від вирішення питання про право користування такої особи жилим приміщенням відповідно до норм житлового та цивільного законодавства (ст. 71, 72, 116, 156 ЖК України; ст. 405 ЦК України) [3].

Однак цікавим є факт, що для зняття з реєстрації відповідно до Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» не обов'язково отримувати рішення суду, оскільки зняття з реєстрації особи може бути здійснене на підставі «інших документів, які свідчать про припинення підстав на право користування житловим приміщенням». Таким документом може бути заява власника житла про те, що він проти проживання в його житлі осіб-невласників, зареєстрованих в цьому житлі. Однак на практиці такий порядок не можливо втілити в життя з таких причин. Відповідно до п. 26 Правил реєстрації місця проживання, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 2 березня 2016 р. № 207, до документів, які свідчать про припинення підстав на право користування житловим приміщенням, віднесено, зокрема: закінчення строку дії договору оренди, найму, піднайму житлового приміщення, строку навчання в навчальному закладі (у разі реєстрації місця проживання в гуртожитку навчального закладу на час навчання), відчуження житла та інших, визначених законодавством документів. Заяву власника можна було б віднести до «інших документів», однак оскільки прямо така заява не передбачена Порядком – органи реєстрації відмовлятимуть в знятті з реєстрації на підставі заяви власника.

За таких умов власник не має іншого виходу як звернутись до суду із вимогою про визнання такою, що втратила право користування житловим приміщенням, та примусово зняти його з реєстраційного обліку у своїй квартирі.

Звичайно, Конституція України у ст.47 проголошує, що кожен має право на житло. Держава гарантує не тільки свободу його придбання, а й можливість стабільного користування житлом, його недоторканність, а також недопущення примусового позбавлення житла не інакше, як на підставі закону і за рішенням суду. Однак в даному випадку мова не йде про позбавлення житла, оскільки реєстрація місця проживання, як було встановлено вище, взагалі не надає ніяких майнових прав щодо житла, в якому проживає така особа. Навіть навпаки, спочатку особа має отримати право користування таким житлом на законних підставах, а вже потім отримує право на реєстрацію місця проживання в такому житлі.

Слід зазначити також, що неможливо обмежити власника житла в праві вільно використовувати своє житло шляхом заборони проживання в ньому зареєстрованих осіб, посилаючись на ст. 47 Конституції України з таких підстав. Право власності гарантоване Конституцією України (ст. 41) так само, як і право на житло (ст. 47). Однак саме держава та органи місцевого самоврядування зобов'язані забезпечити житлом громадян, які потребують соціального захисту, шляхом надання їм безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону житла. Тобто жодним чином фізичні особи – власники житла не зобов'язані на підставі Конституції України забезпечувати житлом інших осіб, оскільки це є прямим обов'язком держави та органів місцевого самоврядування.

У випадку надання права проживання (користування) житлом порядку, передбаченому ЦК України, між особами виникають цивільно-правові відносини, передбачені ст. 383 ЦК України або іншими нормами, що регулюють договірні відносини у відповідній сфері. Таке право на проживання в приватному житлі виникає на підставі правочину у вигляді згоди власника житла на проживання в його житлі.

Зазначені вище правовідносини розглядаються в контексті зняття з реєстрації місця проживання повнолітніх осіб, оскільки право на проживання в певному житлі неповнолітніх окремо врегульоване нормами ЦК України, Сімейного кодексу України та Закону України «Про охорону дитинства».

Звертаючись до практики Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ), можна звернути увагу на такі аспекти розгляду питань про припинення права на проживання в житлі відповідною інституцією. В першу чергу, ЄСПЛ у своїх рішеннях звертає увагу на непорушність принципу пропорційності.

Для правильного застосування судами принципу пропорційності важливе значення має тест на пропорційність. Він має одну й ту ж основну двоетапну структуру. На першому етапі суд повинен встановити, що владними діями виявилось обмежене певне право. На другому етапі влада повинна продемонструвати суду, що вона переслідувала певну легітимну мету і що обмеження було пропорційне цій меті [4, с. 51].

Тест на пропорційність включає в себе три критерії: по-перше, засіб, призначений для досягнення мети влади, має підходити для досягнення цієї мети (доречність); по-друге, з усіх підходящих має бути обрано той засіб, який у найменшій мірі обмежує право приватної особи (необхідність), по-третє, збиток приватній особі від обмеження її права повинен бути пропорційний вигоді уряду щодо досягнення поставленої мети (пропорційність у вузькому сенсі) [5, с. 61]. Тобто втручання в право на житло при позбавленні права користування житлом має бути пропорційним до мети, яку переслідує державний орган. При виникненні конфлікту прав у власника житла та осіб, які зареєстровані та

проживають в такому житлі, у першого все ж порушене як право власності, так і право на житло, тоді як у другій групі осіб порушується право на житло, але вже після втручання в нього з боку власника житла або уповноважених органів. Тому при порушенні прав власника житла з боку осіб-невласників, які зареєстровані в цьому житлі та проживають в ньому, втручання в їх право на житло з метою відновлення права власності та права на житло власника житла буде пропорційною мірою втручання, за умови, якщо іншим чином неможливо припинити порушення прав власника.

У випадку ж із припиненням права користування житлом осіб-невласників та вимоги власника зняти з реєстрації відповідних осіб, така вимога не є порушенням права на житло, оскільки сама по собі реєстрація місця проживання є наслідком, якому передують отримання права на житло, в нашому випадку – отримання права користування таким житлом на підставі згоди власника. З такої точки зору можна говорити, що втручання у право на житло зареєстрованих в ньому осіб-невласників здійснює власник такого житла, а у випадку відмови зареєстрованих осіб-невласників виконувати вимоги власника з припинення порушення його права власності на таке житло – власник звертається до суду і вже суд здійснює таке втручання.

Право на повагу до житла закріплено в ст. 8 Конвенції про захист прав та основоположних свобод. В своїх рішеннях, зокрема у справі «Кривіцька та Кривіцький проти України», ЄСПЛ зазначає, що крім того, втручання у право заявника на повагу до його житла має бути не лише законним, а й необхідним у демократичному суспільстві. Інакше кажучи, воно має відповідати «нагальній суспільній необхідності», зокрема, бути розмірним із переслідуваною законною метою [6]. В нашому випадку такою метою є відновлення порушеного права власності та права на житло власника такого житла. Оскільки особа відмовляється з повагою ставитись до прав власника житла, в якому вона проживає, то за таких обставин раціонально втрутитись в її право на житло з метою захисту права власності та права на житло власника житла.

Слід окремо зауважити, що ч. 2 ст. 8 Конвенції про захист прав та основоположних свобод зазначає, що органи державної влади не можуть втручатись у здійснення права на повагу до житла, за винятком випадків, коли втручання здійснюється згідно із законом і є необхідним у демократичному суспільстві в інтересах національної та громадської безпеки чи економічного добробуту країни, для запобігання заворушенням чи злочинам, для захисту здоров'я чи моралі або для захисту прав і свобод інших осіб. В нашому випадку метою такого втручання буде саме захист прав власника житла.

Також, звертаючись до норм ЖК УРСР, можна розглядати ст. 109 ЖК УРСР як таку, яку можна застосовувати за аналогією до житла з приватного житлового фонду, та визначити, що при виселенні з житла, право на проживання в якому особи втратили через відмову власника у наданні їм права на подальше проживання в його житлі та зверненні такого власника до суду, – суд зобов'язаний в своєму рішенні зазначити постійне жила приміщення, що надається особі, яку виселяють. Хоча зазначена стаття міститься у гл. 2 «Користування жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду», але застосування її за аналогією до приватного житла відповідатиме принципу пропорційності, на якому має ґрунтуватися рішення державних органів щодо втручання в права осіб відповідно до практики ЄСПЛ. Звичайно, визначення такого житла потребуватиме фактичної наявності певного житла, яке буде таким чином надаватися, однак його існування – питання реалізації державної політики у відповідній сфері і не є предметом розгляду в рамках даної статті.

З наведеного вище можна зробити такі висновки.

При порушенні питання про припинення права користування житлом зареєстрованими в ньому особами-невласниками слід, в першу чергу, визначити, чи таке припинення здійснюється з метою захисту прав власника такого житла, зокрема, права на житло та права власності взагалі. У випадку звернення до суду будь-якою із сторін спору суд зобов'язаний встановити, чи припинення права користування відповідає закону, чи не буде таке припинення надмірним втручанням у права осіб, право яких припиняється, та чи є таке припинення права необхідним. У випадку, якщо суд буде схилитися до припинення права користування та, відповідно, зняття з реєстрації в такому житлі осіб-невласників, доцільно в рішенні суду зазначити постійне жила приміщення, що надається особі, право користування житлом якої припиняється, застосовуючи норми ЖК УРСР за аналогією. Таке зазначення буде відповідати принципу пропорційності. Також слід зазначити, що при виникненні конфлікту між особою-власником житла та зареєстрованими в такому житлі особами-невласниками, у власника все ж порушується як право на житло, так і право власності як таке, тоді як у осіб-невласників можливе порушення виключно право на житло тільки у випадку припинення права користування таким житлом.

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:**

1. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). Т. 2: Фізична особа. Серія «Коментарі та аналітика». Харків: Страйд, 2009. 296 с.

2. Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 р № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» / Офіційний веб-портал Верховної Ради України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14/page> (дата звернення: 24.01.2017 р.).

3. Постанова Верховного Суду України від 16 січня 2012 р. у справі № 6-57цс11 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/21355282> (дата звернення: 24.01.2017 р.).

4. Погребняк С. П. Принцип пропорційності у судовій діяльності / Філософія права і загальна теорія права, 2012. № 2. С. 49–55.

5. Коэн-Элия М., Порат И. Американский метод взвешивания интересов и немецкий тест на пропорциональность: исторические корни / Сравнительное конституционное обозрение. 2011. № 3. С. 59–81.

6. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Кривіцька та Кривіцький проти України» від 2 грудня 2010 р. // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. URL: [http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/974\\_774](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/974_774) (дата звернення: 24.01.2017 р.).

### **Bernatskyi M. Termination of the right to use housing by non-owners registered in it**

*The article examines the legal relationship on the termination of the right to use housing from private housing stock of a person non-owners of such housing, but registered in it. The position of the European Court of Human Rights on this issue is separately examined.*

**Key words:** right to reside, title to housing, termination of the right to reside, owner of housing, registered person in housing.

## **СИСТЕМАТИЗАЦІЯ ДОГОВОРІВ У СФЕРІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ**

**Галянтич М. К.,**

*доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрН України, заступник директора з наукової роботи НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

*У статті комплексно досліджуються критерії класифікації цивільно-правових договорів у сфері реалізації права користування житлом фізичними особами. На основі з'ясування сутності критеріїв поділу визначається структура договорів у складі суб'єктивного права користування. Пропонується класифікацію проводити за багатоланковою системою і на кожному етапі класифікації договори мають поділятися за критерієм користування конкретним житлом, яке забезпечує задоволення природних житлових потреб фізичної особи.*

**Ключові слова:** житло, житлові відносини, систематизація договорів, користування житлом, комерційний найм, соціальний найм.

Система діючих в Україні нормативно-правових актів є досить складною внаслідок значної кількості нормотворчих органів і швидких змін та доповнень, які вносяться до чинних нормативно-правових актів. Нові закони та нормативні акти вносять суттєві корегування в чинні акти, частина з них доповнюється новими приписами, інші змінюються. Процес систематизації договорів у сфері реалізації права користування житлом має за мету діяльність з упорядкування та об'єднання нормативних актів, приведення їх до єдиної, певної системи.

Комплексна систематизація договорів щодо житла розглядалася в роботах Є. О. Мічуріна [1, с. 8–10] та Р. М. Замуравкіної [2, с. 533], які зазначають, що повної систематизації таких договорів у правовій літературі не здійснювалось загалом і в сфері реалізації права користування житлом зокрема. Договори, що передбачають право користування житлом, за своєю правовою природою є цивільно-правовими і, відповідно, правовідносини щодо користування житлом поділяються лише в аспекті поіменованих ЦК України цивільно-правових договорів, а їх систематизація значною мірою носить загальний характер, побудований на системі ЦК України.

Житло можна розглядати як об'єкт права власності або предмет окремих видів договорів. Підстави набуття права користування на житло залежать від виду житлового фонду, до якого вони належать. Відповідно до цивільного законодавства право користування на житло значною мірою виникає на підставі цивільно-правових договорів. Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [3] зокрема передбачено, що право власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок може бути підтверджено різного рівня документами: 1) договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни, спадковим договором; 2) свідоцтвом про придбання