https://doi.org/10.32849/2409-9201.2025.25.43

УДК 347.1 UDC

КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ НА ПІДСТАВІ ЖИТЛОВОГО СЕРВІТУТУ

HOUSING USE BASED ON A HOUSING SERVITUDE

Микола ГАЛЯНТИЧ

доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрН України, завідувач відділу

Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України (Київ)

Mykola HALIANTYCH

Doctor of Law, Professor, Corresponding Member of the NALS of Ukraine, Head of the Department

Academician F.H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the NALS of Ukraine (Kyiv)

https://orcid.org/0000-0003-0346-5308

Метою статті виступає дослідження сутності житлового сервітуту, як способу реалізації житлових прав суб'єктів житлових відносин. Вказується на те, що Цивільний кодекс України (далі ЦК України) не розкриває поняття житлового сервітуту. Користування житлом розглядається як речове правовідношення, як правомочність власника на передачу у володіння та користування житла іншим особам. Відзначається, що у науці цивільного права присутній підхід щодо багатоаспектного розуміння сервітутних відносин. Детально проаналізовано сутність сервітутних відносин як форму реалізації житлових прав фізичних осіб. Констатується перспективність наукового дослідження права користування на основі житлового сервітуту та підкреслюється особливості правової форми, у якій реалізується цивільна правосуб'єктність учасника житлових правовідносин. Визначено, що зміст поняття «житловий сервітут» включає у себе здатність особи вступати, змінювати або розривати правовідносини з власником житла, а також нести відповідальність за невиконання обов'язків. У статті аналізуються поняття, особливості та види сервітутних житлових правовідносин, здійснено аналіз щодо співвідношення поняття «житловий сервітут» із суміжними категоріями «володіння, користування». Суб'єктний склад визначається фізичними особами, членами сім'ї влас-

The purpose of this article is to explore the essence of housing servitude as a way of exercising housing rights of subjects of housing relations. It is noted that the Civil Code of Ukraine (hereinafter referred to as the CC of Ukraine) does not define the concept of housing servitude. The use of housing property is considered as a real legal relationship, granting the owner's right to transfer the possession and use of the property to other individuals. It is noted that civil law scholarship presents a multifaceted understanding of servitude relations. The nature of servitude relations as a form of exercising the housing rights of individuals is analyzed in detail. The study underscores the prospects for scientific research of the right to use on the basis of a housing servitude and emphasises the peculiarities of the legal form in which civil legal personality of a participant to housing legal relations is implemented. It is determined that the concept of "housing servitude" includes the individual's ability to enter into, modify, or terminate legal relations with the property owner, as well as the obligation to bear responsibility for failure to fulfill duties. The article analyzes the concepts, characteristics, and types of housing servitude legal relations, and makes an analysis of the correlation between the concept of "housing servitude" and related categories such as "possession" and "use". The subjects of these relations include individuals, family

ника та іншими особами. Пропонується здійснити зміни та доповнення в нормативно-правові акти щодо підстав набуття та здійснення житлових сервітутів.

Ключові слова: договір, житловий сервітут, житло, член сім'ї, виселення, набуття сервітутних прав, заповідальний відказ

members of the owner, and other persons. It is proposed to amend and supplement the regulatory legal acts regarding the grounds for acquisition and exercise of housing servitudes.

Keywords: contract, housing servitude, housing, family member, eviction, acquisition of servitude rights, testamentary refusal

Постановка наукової проблеми та її значення. Поняття сервітут, або право користування відоме ще з дореволюційних часів, як зазначають автори підручника Цивільне право України, але юридичного закріплення отримало лише з прийняттям ЦК [1, с.789]. Дана категорія отримала широке застосування у законодавствах Німеччини, Іспанії, Італії, Угорщини, Польщі, Франції, яка дещо різниться, але принципової різниці не має [1, с.789]. В України має бути створені умови, за яких кожен матиме можливість вирішити житлове питання, набувши житло відповідно до Конституції України у власність чи користування. Якщо право користування розглядати як речове право, є одним із правомочностей власника, має низку характерних рис: це речове, абсолютне і переважно безстрокове право. Власник не може бути позбавлений права користування своїм майном, крім випадків, спеціально встановлених в законі. Чинне законодавство встановлює певні обмеження для власника при використанні ним свого житла. Наприклад, житлове приміщення може бути використано лише з метою проживання, тобто використання для помешкання, власник не має право використовувати житло не для проживання, наприклад, шляхом здачі приміщення в оренду для промислового виробництва. Використання житлового сервітуту є способом реалізації житлових прав громадян України. Речові права на житло входять до суб'єктивних житлових прав, і велику частину складають права на чуже житло (житлові сервітути).

Аналіз досліджень цієї проблеми. В доктрині цивільного права дуже багато праць присвячених речовим правам на чуже майно, але в той же час відсутні комплексні, ґрунтовні дослідження щодо сервітутних прав на житло. Ці питання розглядалися науковцями, як Галянтич М.К., Дзера О.В., Скаржинський М.В., Майданик Р.А., Мічурін Є.О., Підопригора О.А., Цюра В.В. та інші. Нормотворча практика свідчить, що чисельні нормативні акти прийняті останнім часом прямо чи опосередковано втручаються у житлову сферу, без урахування сучасного правового регулювання, особливо в умовах війни з російською федерацією. Закон України «Про дерадянізацію законодавства України» від 21 квітня 2022 року № 2215-IX, зобов'язав Кабінет Міністрів протягом одного року з дня набрання чинності зазначеного Закону розробити та винести на розгляд Верховної Ради України проект Житлового кодексу України (підпункт 4 пункту 3 Розділу II «Прикінцеві та перехідні положення». Тривале неприйняття нового Житлового кодексу України (далі-ЖК України) призводить до виникнення правового вакууму у сфері регулювання сервітутних житлових відносин. Розвиток законодавства слід проводити на основі гармонізації законодавства України з законодавством країн ЄС, адже європейський позитивний досвід правового регулювання в кожній країні має враховуватися щодо житла для фізичних осіб і заслуговують на окреме закріплення в новому ЖК України. Вказується на те, що законодавство України не визначає поняття «житловий сервітут».

Мета і завдання статті є: адаптація нормативного регулювання житлового сервітуту, до потреб суспільних відносин, а також його удосконалення з врахуванням досвіду його застосування, аналіз нормативного закріплення «житлового сервітуту», щоб зробити відповідні рекомендації для законодавства України у сфері користування житлом, розробці концептуальних положень та теоретичних засад у правовому регулюванні житлових відносин. На підставі законодавства України має будуватися розвиток відносин користування в житловій сфері, в контексті адаптації законодавства України до умов Європейського співтовариства. Розвиток

законодавчої бази має відбуватися на засадах розмежування та поєднання приватноправових та публічно-правових засобів правового регулювання з метою забезпечення належного рівня сервітутних житлових прав кожної фізичної особи. Слід враховувати, що за статистичними даними 98% житлового фонду перебуває у приватній власності. Поняття і класифікація речових прав на чуже житло набуває особливого значення. При цьому, поняття житловий фонд має бути вилучено, оскільки держава має забезпечувати публічно правові механізми забезпечення житлових прав, а не виступати власником житла. Саме речово-правові способи задоволення житлової потреби шляхом використання майна власника стабільно забезпечують і захищають правове становище осіб, які користуються конкретним житлом.

Виклад основного матеріалу й обґрунтування отриманих результатів дослідження.

Поняття і класифікація речових прав на чуже житло. За характером прав на житло систему житлових прав визначають зобов'язальні та речові житлові правовідносини. За особливостями речові права на житло Р.А.Майданик поділяє на групи: право власності на житло; речові права на чуже житло; речово-правові способи забезпечення прав на житло [2, с.734]. Додамо, що забезпечення прав на житло здійснюється також через речові договори (довічне утримання та рента, заповідальний відказ, шлюбний договір, дарування з умовою тощо). Речове право на чуже житло передбачає користування житлом визначеним володільцем, незалежно від волі власника такого житла на підставі договору або прямої вказівки закону. Зміст обмежених речових житлових прав становлять повноваження володіння та користування чужим житлом. В.В.Цюра обґрунтовує поняття речових прав (речових прав на чуже майно) як визначених законом прав володіння та/або користування чужою річчю з певною метою, які обтяжують право власності на цю річ [3, с.4]. Сутність житлового сервітуту полягає у можливості користування житлом незалежно від волі власника цього житла. У цьому разі речове право на житло не обмежується лише житловим сервітутом, який дає право на проживання [4, с. 3].

Більшість обмежених речових прав на житло відносяться до групи речових прав сервітутного типу, які надають можливість користування чужою річчю певній особі, як зазначає Р.А.Майданик, механізм дії такого обмеженого речового права ґрунтується на обмеженні власника житла можливості безпосереднього користування частиною житла протягом чинності конкуруючого з власністю речового права [2, с.735].

Залежно від підстави виникнення особистих сервітутів речові житлові права можуть виникати: а) з речового договору дарування з умовою, ренти, довічного утримання, шлюбного договору; б) з одностороннього правочину (на підставі заповіту під умову заповідального відказу); в) з прямої вказівки закону (право член сім'ї наймача житла тощо).

Нормативне забезпечення сервітутних відносин у сфері користування житлом. Автори монографії «Об'єкти цивільних прав» самостійною підставою виникнення речового права користування житлом відзначають закон [5, с.272]. І дійсно, нормативне закріплення житлових прав прямо передбачені законом види речових прав на чуже житло, зокрема: право членів сім'ї власника, які проживають разом із ним, на користування жилим приміщенням (ст. 405 ЦК України); право користування житлом за шлюбним договором (ст. 98 СК України); право довічного користування житлом у порядку заповідального відказу (ст. 1238 ЦК України); право отримувача ренти (утримання) на користування житловим приміщенням за договором ренти (ст. 731 ЦК України) і договором довічного утримання (догляду) (ст. 744 ЦК України).

В свою чергу, І.П. Івашова відносить до нормативної бази додатково: право наймача і членів його сім'ї, які постійно проживають разом з ним, на користування жилим приміщенням державного та громадського жилих фондів (ст. 61, 64 ЖК України); право члена житлово-будівельного кооперативу на володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпорядження квартирою, яку він займає, якщо він не викупив її (ч.2 ст.384 ЦК України); право користування жилим приміщенням членами сім'ї члена житлово-будівельного кооперативу (ст.145 ЖК України); право користування житлом за шлюбним договором (ст.98 СК України); право користування житлом в порядку заповідального відказу (ст. 1238 ЦК України); право

одержувача ренти на користування житловим приміщенням (ст. 731 ЦК України);) право відчужувача на користування житлом за договором довічного утримання (догляду), (ст. 744, 750 ЦК України); право довічного користування житлом у договорі дарування, встановленого на користь третьої особи (ст.725 ЦК України) [6, с.2].

Також автори Науково-практичного коментарю ЦК України вважає що речові права на чуже майно можуть виникати за набувальною давністю [7, с.564-566]. Відповідно до ст. 334 особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років, набуває право власності на це майно. Отже до моменту набуття права власності на житло за набувальною давністю слід вважати, що особа володіє обмеженим речовим правом на житло. За загальним правилом обмежені речові права на житло мають безстроковий характер. Члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним мають право довічного користування житлом в силу ст. 405 ЦК України та ст. 156 ЖК України.

Користування на умовах житлового сервітуту. Велике теоретичне та практичне значення має питання стосовно підстав виникнення права користування чужою житловою площею, що значною мірою визначає обсяг житлових прав користувача. Власник не може припинити право користування. Лише сам користувач може це зробити, змінивши місце постійного проживання. Житлові права сервітутарія є невідчужувані, мають особистий характер, не можуть передаватися іншим особам. Користувач має право вселяти в займане ним житлове приміщення своїх неповнолітніх дітей, не отримуючи на це згоду самого власника. Вселені таким чином громадяни також набувають право користування даним житловим приміщенням в повному обсязі з усіма іншими до досягнення повноліття. При цьому користувачі сервітуту зобов'язані, підтримувати виділене житло в належному стані, нести витрати на його утримання.

Сервітути можуть виникати з багатьох підстав. Наприклад, як зазначалося вище, житловий сервітут виникає також виникає із договорів, із давності користування, судового рішення. В.В.Цюра доводить, що суд при вирішенні цивільних справ, пов'язаних із речовими правами, може зобов'язати власника надати інше приміщення для проживання сервітуарія. Якщо власник і сервітуарій разом не можуть користуватися майном, то можливим способом вирішення конфлікту є компенсація прав сервітуарія за рахунок іншого об'єкту. Такий варіант вирішення конфлікту між власником та сурвітуарієм автор називає альтеративним способом забезпечення речового права [3,с.4].

Правочин матиме місце у тому випадку, коли вселяється друге з подружжя. Сумісне проживання на житловій площі, що належить на праві власності іншому з подружжя, можливе лише за взаємною згодою. Вселення неповнолітніх дітей може здійснюватися за односторонньою угодою, в такому випадку на таке вселення має право один із подружжя. Виникає необхідність закріплення в законодавстві житлових сервітутів, відповідно до статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та закріплення порядку їх реєстрації.

Як, правомірно, зазначає І.П.Івашова, обмежене речове право на житло встановлюється щодо конкретно визначених осіб, що визначає його як особистий сервітут (ч.2 ст.401 ЦК України). Лише ці особи мають право на користування житлом в силу особистого сервітуту [6, с.2]. Обмежені речові права на житло є невідчужуваними, їх неможливо передати у спадщину. Вони не можуть належати членам сім'ї особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут. У ст. 403 ЦК України сервітут визначають як право обмеженого користування чужим майном, що може бути встановлено для задоволення потреб осіб у житлі, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут – це речове право невласника на обмежене користування частиною житла для проживання. Як зазначає О.В.Ільків «Особливість житлового сервітуту полягає в тому, що його суб'єкт не має у власності житла. В нього виникає лише право користування житлом. Це право має особистісний характер. Житловий сервітут є правом безоплатного користування житлом, якщо домовленістю з власником не передбачено інше. Але це не звільняє суб'єкта житлового сервітуту від обов'язку сплачувати комунальні послуги» [8, с.200]. Відповідно до ч.1 ст.405 ЦК вводиться поняття прав, які належать конкретно

визначеній особі – члену сім'ї власника. Отже, житловий сервітут має особисто-похідний характер від поняття сімейних відносин з власником житла [8,с.200]. Особисті сервітути для не членів сім'ї можуть встановлюватися внаслідок заповідального відказу і полягати у праві довічного проживання в чужому будинку (квартирі). Підставою для виникнення особистого сервітуту є вступ до шлюбу із власником житла, що тягне за собою спільне проживання подружжя у житлі, яке належить одному із них на праві власності, народження дитини у батьків, які є власниками житла.

Житловий сервітут є встановлене в ст.405 ЦК України право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом. Коли особистий сервітут виникає із сімейних стосунків (одного із подружжя, дітей на майно батьків), право на сервітут діє до моменту забезпечення іншим житлом власником на умовах власності або користування. Особистий сервітут припиняється у випадку, передбаченому п.4 ч.1 ст.406 ЦК, в якому як підстава припинення сервітуту зазначається припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту. Вважаємо, що припинення сімейних стосунків між подружжям не тягне припинення особистого сервітуту. Виходячи із зазначеного випливає необхідність внесення змін до ч.1 ст.405 ЦК України шляхом встановлення правила за яким припинення сервітуту відбувається при забезпеченні власником житлом членів сім'ї: подружжя, дітей, батьків. Також особистий сервітут може належати певній особі і не пов'язаній із особою власника. Власник житла наявністю особистого сервітуту тільки обмежується у праві користування своїм житлом.

Підстави виникнення права членів сім'ї власника житла на користування таким житлом. Речово-правовий характер права члена сім'ї власника житла на проживання в цьому помешканні знайшов відображення в особливостях підстав виникнення цього права. Це право виникає у членів сім'ї, як правило, з моменту вселення їх власником на жилу площу, якщо при вселенні інше не було встановлено угодою, укладеною між власником і членами сім'ї, які вселяються.

В літературі небезпідставно обгрунтовується позиція про те, що право користування використовуваним житловим приміщенням у будинку власника виникає не з договору з власником, а виключно на основі довірчих сімейних зв'язків з власником (співвласниками) житлового приміщення, які, зокрема, передбачають ведення спільного господарства як діяльності, заснованої на особисті відданості, взаємному піклуванні членів сім'ї [9, с.49].

У цьому зв'язку заслуговує на увагу сформульована в літературі позиція, згідно з якою у випадках, коли йдеться про житлові права членів сім'ї, в основі їх права на житлову площу лежать сімейно-правові відносини і тому норми цивільного права на них не поширюються. Цивільно-правові відносини виникають лише при розірванні шлюбу і мають умовою угоду про безоплатне користування житловою площею [9, с.45].

Слід звернути увагу на те, що норма ЦК України, яка перераховує речові права, не містить такого виду речових прав, як права членів сім'ї власника житла. Однак ця норма не передбачає вичерпного переліку речових прав. Це право ґрунтується на відносинах між власником жилого приміщення і особами, які проживають з ним не на основі договору, а на основі особистих відносин. У випадку погіршення таких особистих відносин це може викликати негативні наслідки, які можуть призвести до втрати житла, інколи єдиного.

Закріплення в ЦК України житлового сервітуту свідчить про часткове врахування законодавцем інтересів осіб, які спільно проживають з власником житла, та обмеження таким чином повної залежності прав членів сім'ї від власника жилого приміщення. Цей підхід законодавця дав можливість закріпити в нормах ЦК України положення, згідно з яким член сім'ї власника жилого приміщення має самостійне право на житло, що також вимагає закріплення в нормах ЖК України житлового сервітуту.

Доцільно чітке визначення суб'єктного складу сервітутних відносин: 1) особи, які проживають разом із власником і ведуть з ним спільне господарство; 2) колишні члени сім'ї власника жилого приміщення, тобто громадяни, які хоч і проживають разом із власником в одному приміщенні, але з певного часу не є членами його сім'ї; 3) члени сім'ї колишнього власника жилого приміщення, тобто особи, які продовжують проживати в житлі, права власності на яке

перейшло від громадянина, який зберігає сімейні відносини з користувачами приміщення, до іншої особи. Обмежені речові права також можуть належати іншим особам, які не пов'язані з особою власника. Так наприклад спадкодавець в заповіті з заповідальним відказом може визначити відказоодержувачами осіб, які входять, а також тих, які не входять до числа спадкоємців за законом (ч.2 ст. 1237 ЦК України).

Права колишніх членів сім'ї власника житла. Актуальним є питання щодо природи користування житлом колишніми членами сім'ї власника такого житла. На відносини користування жилою площею в приміщеннях, які належать власнику, колишніми членами сім'ї, мають поширюватися правила про найм цих приміщень. Це обумовлено тим, що збереження права користування жилою площею за колишніми членами сім'ї власника (члени сім'ї, які припинили з ним сімейні відносини) при переході права власності до іншої особи законом не передбачено.

У житловому законодавстві належним чином не регламентовано порядок і підстави припинення права користування жилою площею членів сім'ї власника жилого приміщення. Крім відмови самих членів сім'ї від права користування жилою площею або іншого припинення цього права за їх волевиявленням, за змістом житлових норм у цій частині право користування членів сім'ї може бути припинене також рішенням суду про їх виселення згідно зі ст. 157 ЖК України.

Важливе значення має питання нормативного визначення обсягу прав та обов'язків членів сім'ї власника жилого приміщення. Права та обов'язки колишніх членів сім'ї власника житла приміщення, повинні визначатися аналогічно правам та обов'язкам членів сім'ї власника. З метою забезпечення житлових прав слід закріпити правило, згідно з яким обов'язково в договорі має міститися вказівка на перелік осіб, які мають речові права на відчужуване житло, а також їх права на користування жилою площею у відчужуваних приміщеннях. Вважаємо, що це правило має поширюватися на випадки дарування жилих приміщень з умовою.

Згідно з житловим законодавством членами сім'ї власника (наймача) житла визнаються дружина (чоловік) власника/наймача житла, їхні діти, батьки, а також інші особи, якщо вони постійно проживають разом із власником (наймачем) житла і ведуть з ним спільне господарство (ч. 2 ст. 64 ЖК України). Слід зазначити, що особа визнається членом сім'ї за одночасної наявності двох умов – ведення спільного господарства і постійного проживання члена сім'ї з власником житла у цьому помешканні. Якщо ці особи перестали бути членами сім'ї наймача, але продовжують проживати в займаному жилому приміщенні, вони мають такі самі права і обов'язки, як власник і члени його сім'ї.

Об'єкт правовідносин житлового сервітуту. Житло це особливий об'єкт цивільних і житлових прав, а саме 1) об'єкт нерухомості; 2) підвищеною цінністю; 3) житло є соціально значимим об'єктом 4)індивідуально-визначений об'єкт, незамінна річ [5, с.263]. Аналіз ст. 405 ЦК України дає підстави для висновку про те, що об'єктом житлового сервітуту на користування є житлове приміщення, придатне для проживання. Тому цей сервітут може виникати щодо частини будинку, квартири, іншого приміщення, придатного для проживання в ньому, визначених власником цього житла. На нашу думку, подібна зміна житлового приміщення можлива за наявності згоди сервітуарія, що має визнаватися підставою для припинення або зміни сервітутних правовідносин.

Сервітутне право може виникати лише з моменту визначення конкретного об'єкту сервітуту власником житла відповідно до встановлених санітарних вимог. Визначення об'єкту сервітуту є виключна компетенція власника житла. Однак суд може вирішити спір щодо встановлення об'єкту сервітуту, якщо за обставинами справи можливо встановити волевиявлення власника житла, яким визначається житлове приміщення.

Речове право користування цим помешканням виникає не з моменту включення члена сім'ї до ордеру і поселення у жиле приміщення, а з моменту поселення у визначене власником житло як об'єкт сервітуту [2, с.737]. У зв'язку з цим якщо чоловік і дружина проживають окремо і кожний з них має право на жилу площу у приміщеннях, які вони фактично займають, то подружжя-невласник не набуває речового права на жилу площу, в якій не проживає.

Припинення житлового сервітуту. Слід звернути увагу на можливість встановлення житлового сервітуту на підставі угоди про встановлення сервітуту. У цьому випадку сервітут виникає встановлюється за фактом укладення такого правочину, однак не може бути припинений за підставами припинення правочину, оскільки йдеться про сервітутне право, яке на підставі правочину може виникати, але не припинятися.

Інша особливість житлового сервітуту полягає в тому, що члени сім'ї втрачають право на користування цим помешканням, якщо будуть відсутні понад один рік без поважних причин (ч. 2 ст. 405 ЦК України). Поважними причинами відсутності члена сім'ї понад один рік може бути навчання, служба в армії, лікування, тривале відрядження, інші обставини, які понад один рік не позбавляють таких членів сім'ї власника помешкання права на користування цим житлом. Власник житла і член його сім'ї можуть домовитися про інші умови припинення права користування житлом.

Оскільки це право членів сім'ї власника є сервітутом, то перехід права власності на житло до іншої особи не припиняє права членів сім'ї колишнього власника житла на користування ним. У зв'язку з цим заслуговує на увагу сформульована в літературі думка про те, що «за членами сім'ї власника зберігається право користування житлом до тих пір, поки самі вони зберігають це право, навіть якщо в наступному і перестають бути членами його сім'ї, і незалежно від того, проживає або ні сам власник у належному йому будинку».

Не припиняється речове право на користування житлом у разі розлучення власника житла з іншим членом подружжя, який права спільної власності на житло не набув. Колишній із подружжя-невласник житла зберігає право користування житлом власника і після розлучення, оскільки колишньому з подружжя належить речове право, яке не може бути припинено в односторонньому порядку власником цього житла.

Вважаємо слушною пропозицію стосовно внесення змін до ст. 40 Закону України «Про іпотеку», а також до ст.109 ЖК України щодо неможливості виселення осіб на користь яких було встановлено особистий сервітут [9, 39].

Проведений аналіз дає можливість зробити такі висновки.

1. Житловий сервітут це право володіння або користування чужим житлом, є обтяженням права власності, встановлюються щодо конкретно визначених осіб, мають абсолютний характер захисту в тому числі і від самого власника. Особистий сервітут на житло: 1) встановлюється законом, договором, заповітом; 2) носить переважно безоплатний характер; 3) є довічним правом і не переходить до інших осіб; 4) встановлюється виключно власником житла, який має право визначати порядок користування окремими жилими приміщеннями.

2. Зміна власника житла обтяженого речовим правом не припиняє чинності обмежених речових прав на житло, що вказує на те, що право слідує за річчю, визначаючи принцип права слідування.

3. Підставами виникнення житлового сервітуту є закон, речовий договір, заповіт, рішення суду, якими встановлюються суб'єкта житлового сервітуту та житловий об'єкт який має відповідати мінімальним санітарним вимогам.

4. До визначеного законом житлових сервітутів відносяться: право членів сім'ї власника, які проживають разом із ним, на користування жилим приміщенням (ст. 405 ЦК України); д) право користування житлом за шлюбним договором (ст. 98 СК України); е) право довічного користування житлом у порядку заповідального відказу (ст. 1238 ЦК України); є) право отримувача ренти (утримання) на користування житловим приміщенням за договорами ренти та довічного утримання (статті 731 і 744 ЦК України); дарування житла з умовою (статті 717-730).

5. Житловий сервітут, як правило носить безстроковий характер, і завершується з моменту задоволення житлових потреб сервітутарія шляхом переселення до іншого постійного місця користування.

Посилання:

1. Цивільне право України. Загальна частина: підручник/ за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової,

Р.А.Майданика.- 3-тє вид.переро. і допов.-К.:Юрінком Інтер, 2010.- 976 с.

2. Майданик Р.А. Речове право: підручник/ Р.А.Майданик. К.: Алерта.2019. 1102 с.

3. Цюра В.В. Речові права на чуже майно. Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03; Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. К., 2007. URL: www. http://nbuv.gov.ua.

4. Майданик Р.А., Скаржинський М.В. Речові права на чуже житло. К.: НДІ приватного права і підприємництва АПРН України, 2006. 35 с.

5.Харьковская цивилистическая школа: обьекты гражданских прав: монография/И.В.Спасибо-Фатеева, В.И.Крат, О.П.Печений и др.: подобщ.ред. И.В.Спасибо-Фатеевой.-Х.: Право, 2015. 720 с.

6.Івашова І.П. Обмежені речові права на житло. Правовий вісник Української академії банківської справи № 1(4) 2011 р. С.2. URL:https://biem.sumdu.edu.ua/images/stories/docs/K_CPD/Ivashova_005.pdf

7.Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України: у 2х т.-5-те вид.перероб. і допов./ За ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. К.: Юрінком Інтер, 2013. Т. І. 832 с.

8.Ільків О. В., Підстави набуття сервітутних прав. Південно український правничий часопис, № 4-2020, С. 200. URL: http://www.sulj.oduvs.od.ua/archive/2020/4/35.pdf

9.Горьова С. Л. Проблеми визначення поняття член сімї за цивільним, сімейним та житловим законодавством України // 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. 65 с.

10. Галянтич М.К., Дрішлюк А.І., Лічман Л.Г. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав: монографія. Київ-Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. 496 с.

11. Галянтич М.К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. К.: НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2006. 512 с.

Статтю було подано	04.04.2025	The article was submitted
Статтю було прийнято	18.04.2025	The article was accepted