

УДК 347.254

ОСОБЛИВОСТІ ОБМЕЖЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВ І ЇХ ЗВ'ЯЗОК ІЗ МЕЖАМИ ЗДІЙСНЕННЯ ЦИХ ПРАВ

Марценко Н.С., аспірант

Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника

Проаналізовано особливості обмеження житлових прав з урахуванням специфіки житлових правовідносин. Сформульовано поняття й ознаки обмеження житлових прав. Наголошено, що межі здійснення житлових прав не є обмеженням цих прав, а встановлюють рівність у системі житлових відносин, правове забезпечення та гарантію цієї реальної рівності.

Ключові слова: житлові права, обмеження житлових прав, межі здійснення житлових прав.

Проанализированы особенности ограничения жилищных прав с учетом специфики жилищных правоотношений. Сформулированы понятие и признаки ограничения жилищных прав. Отмечено, что пределы осуществления жилищных прав не являются ограничением этих прав, а устанавливают равенство в системе жилищных отношений, правовое обеспечение и гарантию этой реальной равенства.

Ключевые слова: жилищные права, ограничение жилищных прав, пределы осуществления жилищных прав.

Martsenko N.S. FEATURES RESTRICTIONS HOUSING RIGHTS AND THEIR RELATION TO THE LIMITS OF THE EXERCISE OF THESE RIGHTS

Analyzed the limitations of housing rights, taking into account the specifics of housing relations. Formulated the concept and characteristics limitations of housing rights. It is noted that the definition of the limits of realization of housing rights is not a limitation of these rights and establishes equality in the system housing, legal support and guarantee real equality.

Key words: housing rights, restrictions on housing rights, limits of realization of housing rights.

Постановка проблеми. Важливість питання про межі здійснення права власності на житло та його обмеження загалом зумовлена тим, що саме це суб'єктивне право найбільшою мірою відображає свободу особи. Тому, якщо не можливо точно визначити обсяг свободи власника щодо використання житла через визначення чіткого переліку правомочностей, які він може вчиняти, можливим є встановлення граничних кордонів цієї свободи через визначення її меж, дослідження конкретних юридичних фактів, які її звужують. Дослідження наявних обмежень прав на житло дасть змогу деталізувати, у яких межах суб'єкти цих прав можуть бути вільні у здійсненні своїх правомочностей.

Ступінь розробленості проблеми. Загальнотеоретичним розробкам обмеження права власності присвячені праці багатьох як українських, так і російських науковців. Так, В. Камишанський, сучасний російський цивіліст, дослідив на концептуальному рівні правову природу обмежень права власності. О. Кудрявцева одна із перших системно розглянула обмеження права власності на житлові приміщення відповідно до російського законодавства. Серед вітчизняних науковців заслуговують уваги праці Є. Мічуріна, який концептуально займався дослідженням обмеження майнових прав фізичних осіб. Питання обмеження права приватної власності на житло розглядала І. Міщенко. О. Розгон присвятила свої наукові дослідження питанням визначення меж і обмежень права власності. Існують і загальні праці щодо обмежень у праві, де зустрічаються спроби визначити на загальнотеоретичному рівні категорію «правове обмеження» [1, с. 91]. Також окремі дослідники приділили увагу визначенню

категорії «обмеження права власності» [2, с. 9]. Однак зазначені наукові розробки не відображають повною мірою системного підходу до розуміння обмежень житлових прав із урахуванням їх особливостей.

Обмеження житлових прав актуалізуються у зв'язку з розвитком житлового законодавства й необхідністю вироблення чітких підходів. Важливим є і той момент, що межі здійснення житлових прав можуть бути окреслені через дію обмежень і напряду залежать від їх наявності чи відсутності. Тому законодавче закріплення передусім справедливих обмежень, чітко пов'язаних із суб'єктивним правом, яке обмежується, є основою їх стабільності і правомірності.

Мета статті – виявити особливості обмеження житлових прав і їх вплив на межі здійснення суб'єктивних житлових прав.

Виклад основного матеріалу. При визначенні обсягу свободи власника поряд із поняттям «межі» в науці переважно використовують поняття «обмеження права власності». Так, у юридичній літературі XIX–XX ст. не склалося усталеної думки щодо питання тотожності або відмінності цих понять. Їх ототожнювали В. Синайський, В. Грибанов, А. Малько, У. Маттеї. Розмежують межі й обмеження права власності такі дореволюційні та сучасні правники, як В. Курдиновський, В. Крус, М. Нагорна, О. Михайленко. Варто зазначити, що є й інше бачення цього питання. Наприклад, К. Скловський вважає, що в самому праві власності не закладено ніяких меж, які могли б його обмежити. На його думку, усі обмеження власності можливі тільки ззовні й встановлюються законом [3]. Такої самої думки дотримується й О. Соловйов [4].



В. Мікрюков, досліджуючи питання співвідношення меж та обмежень здійснення права, дійшов висновку про тотожність меж здійснення права власності загальним обмеженням цього права [5, с. 12]. Показовою в цьому плані також є позиція І. Панкевича, котрий розглядає межі (обмеження) прав людини як сукупність усіх явищ, які окреслюють зміст та обсяг прав людини [6, с. 12]. С. Зайцева прямо вказує на те, що обмеження права власності, установлення меж його здійснення є нічим іншим, як обмеженням волі власника [7, с. 18]. Загалом думки зводяться до важливості значення обмежень для визначення меж здійснення суб'єктивних прав і сприйняття обмежень прав як форми закріплення в законодавстві меж здійснення суб'єктивних прав.

Юридичним стандартом обмеження житлових прав і свобод людини повинні слугувати загально визнані принципи й норми міжнародного права. Ст. 64 Конституції України визначає, що житлові права громадян можуть бути обмежені лише у випадках, передбачених Конституцією України. Звичайно, дивно було бачити в нормах Конституції України як акти загального регулювання цивільних правовідносин окремі випадки певних обмежень прав власника багатоквартирного житлового будинку. Наприклад, проводити перепланування у квартирі за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку. Зараз така норма повністю виправдано вміщена в ч. 2 ст. 383 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України). Ми вважаємо логічним надавати можливість законам України обмежувати майнові права фізичних осіб, оскільки це сприятиме належній урегульованості обмежень майнових прав фізичних осіб із урахуванням їх специфіки.

Значущим для встановлення правових обмежень є застереження, уміщене у ст. 4 Міжнародного Пакту про економічні, соціальні та культурні права, згідно з яким обмеження таких прав є можливими настільки, наскільки це є сумісним з їхньою природою [8]. Обмеження не мають залежати від свавілля держави, а зумовлюватися природними законами необхідності досягнення балансу між правами різних осіб й інтересами суспільства, вони завжди повинні мати об'єктивний характер. Влучною в цьому випадку є думка Д. Дедова, який зазначає, що повага до прав фізичних осіб виявляється не лише в їх визнанні, а й у пропорційному обмеженні.

Як зазначає М. Галянтич, обмеження здійснення суб'єктивного цивільного права визначаються передусім межами дії приватного права, оскільки межі здійснення цивільних прав установлюють загальні орієнтири для особи, яка при здійсненні своїх прав не повинна завдавати шкоду іншим особам, а також виконувати інші загальні вимоги закону. З урахуванням цих меж установлюються обмеження окремих прав, які додатково ускладнюють їх здійснення [9, с. 15]. Тобто, обмеження права встановлюються з урахуванням меж здійснення суб'єктивних прав, передбачених ст. 13 ЦК України.

У науковій доктрині є багато думок щодо розуміння «обмеження права». Так, Б. Ебзєєв під обмеженнями прав розуміє такі, що передбачаються Конституцією й установлюються федеральним законом вилучення із конституційного статусу людини та громадянина [10, с. 23–25]. Важливим є наголос автора на рівні встановлення обмежень – законом, що виключає можливість установлення загальних обмежень на рівні підзаконних актів. У свою чергу, це підкреслює повагу законодавця до суб'єктивних прав і запобігання їхньому свавільному обмеженню.

І. Оськін пропонує під правовими обмеженнями розуміти сукупність елементів механізму правового регулювання, спрямованих на встановлення меж дозволеної поведінки суб'єктів [11, с. 8]. Автор не розкриває, які саме елементи механізму правового регулювання застосовуються в обмеженнях, що ускладнює розуміння цього поняття. Однак позитивним є формування підходу до обмежень права через механізм правового регулювання. З цього приводу слушними є зауваження О. Кудрявцевої [12, с. 10], що обмеження у праві варто зарахувати до елементів механізму правового регулювання. Сама ж О. Кудрявцева під обмеженням права власності розуміє встановлені законом правила, які спонукають власника утримуватись від певних дій чи терпіти дії інших осіб у сфері свого юридичного панування з метою захисту основ конституційного ладу, моральності, здоров'я, прав і законних інтересів інших осіб, забезпечення оборони держави та її безпеки [12, с. 71].

Досить точним є розуміння обмеження права В. Гоймана, який зазначає, що будь-яке обмеження права передбачає собою таке, що здійснюється відповідно до передбачених законом підстав і в установленому порядку, звуження його обсягу [13, с. 26–27]. Важливим і ключовим у цьому понятті є зазначення на звуження обсягу здійснюваного права, що обмежується через дію обмежень. Наголос на тому, що через дію обмежень звужується обсяг права, на яке діють ці обмеження, робив і В. Камишанський, і Д. Карпов. Останній під обмеженням права розуміє звуження його обсягу (зменшення кількості випадків реальної можливості використання права) шляхом розширення змістової сторони за рахунок уключення тих чи інших факультативних ознак, що регламентують механізм здійснення права [14, с. 133].

В. Камишанський під обмеженням права власності розуміє концептуальне поняття, що характеризує звуження можливості здійснення суб'єктивного права власності [2, с. 9]. Тобто, можна виділити таку ознаку обмежень, як те, що вони зумовлюють «звуження можливості здійснення права».

В. Породько, формуючи поняття обмежень житлових прав громадян, зазначає, що під такими обмеженнями варто розуміти випадки, коли у примусовому порядку в силу певних ситуативних причин відбувається зменшення раніше визнаної міри свободи носія конкретного житлового права [15, с. 63]. Це визначення є дещо абстрактним, оскільки

використовувати у приватноправових дослідженнях таку категорію, що немає чіткого цивільно-правового змісту, як «міра свободи», навряд чи можливо. Також ми не можемо погодитись і з твердженням щодо «зменшення раніше визначеної міри свободи». Більш точним є твердження В. Камішанського про те, що зміст права, яке обмежується, не змінюється [2, с. 10]. Тобто, відбувається не зменшення змісту суб'єктивного права, а під впливом обмежень можливість здійснення суб'єктивного майнового права звужується.

Отже, можна виділити такі ознаки обмеження житлових прав: 1) обмеження житлових прав установлюються задля охорони прав інших осіб і публічних інтересів; 2) установлюються на рівні законів; 3) визначають межі дозволеної поведінки; 4) обмеження житлових прав є елементом механізму правового регулювання; 5) вони звужують не обсяг суб'єктивного житлового права, яке обмежується, а під впливом обмежень можливість його здійснення звужується; 6) обмеження встановлюються з урахуванням меж здійснення житлових прав.

Найбільш визначальною ознакою обмежень житлових прав є їх нормативний характер. Через це такі обмеження є загальними, тобто стосуються будь-якого суб'єктивного права власності на житло або всіх прав власності певного виду чи на певні об'єкти (права власності на житло загалом чи права власності на житло певного виду). Тому, якщо говорити про обмеження суб'єктивних житлових прав у широкому розумінні (а не лише про встановлені законодавством обмеження нормативного характеру), їх можна доповнити ще таким пунктом, як дотримання власником спеціальних вимог, що встановлені законодавством і визначають особливості правового режиму певної категорії житла.

Обмеження права власності на житло встановлюється законодавцем, тому його варто розглядати як елемент державного примусу особи до вчинення або утримання від певних дій. Хоча приватне право за своєю природою є диспозитивним, уведення в порядку імперативу обмежень майнових прав на житло має відповідати конституційним, цивільним принципам і мати виключний характер. Окрім того, неприпустиме довільне застосування таких обмежень, їх широке тлумачення державними службовцями та іншими уповноваженими особами й порушення законних прав та інтересів власника. З метою недопущення такого порушення, повинні бути чітко сформовані підстави застосування обмежень права власності на житло, і чим конкретніше вони будуть сформовані, тим більшою мірою будуть захищені права власника.

У житловому законодавстві є низка норм, які дають нам змогу вести мову про наявність обмежень житлових прав. Наприклад, у Житловому кодексі України (далі – ЖК України) передбачені обмеження щодо норми жилої площі. Так, ст. 47 ЖК України містить положення про те, що норма жилої площі встановлюється в розмірі 13,65 квадратного метра на одну особу [16]. Норма жилої площі являє собою розрахунковий норматив забезпече-

ності житловою площею в громадському й державному житловому фонді на одну особу. У цьому випадку йде мова про розмір жилової площі – без урахування площі нежитлових приміщень (кухонь, коридорів, комор тощо). Потрібно також ураховувати, що в низці випадків законодавство використовує не норму жилої площі, а загальну площу житлового приміщення. Наприклад, у Законі України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. зазначається, що приватизація здійснюється шляхом безоплатного передавання громадянам квартир (будинків) із розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача й кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю [17]. Також норму жилої площі варто відрізнити від норми надання громадянам житлових приміщень, що передбачена ст. 48 ЖК України. Зазначена норма не збігається з рівнем фактичної забезпеченості громадян житлом і може бути зазвичай нижчою за цей рівень.

Насправді норма жилої площі має велике значення, оскільки застосовується при визначенні максимального розміру наданих громадянам житлових приміщень (ст. 48 ЖК України), розміру зайвої житлової площі для нарахування квартирної плати за користування житловим приміщенням (ст. 66 ЖК України); наданні ізольованого житлового приміщення, що звільнилось у квартирі (ст. 54 ЖК України); реалізації права наймача на одержання житлового приміщення меншого розміру, замість займаного (ст. 90 ЖК України); наданні наймачу іншого упорядженого житлового приміщення у зв'язку з капітальним ремонтом житлового будинку (ст. 102 ЖК України) [18]. Попри важливість цього питання, ні в науці, ні на рівні чинного законодавства, яке застарілими правовими нормами регулює його, немає чітких і єдиних підходів до вирішення питання про його поняття, мінімальний розмір площі на одну особу й низки інших питань. Так, у науці побуває думка, що положення ст. ст. 47–48 ЖК України взагалі потрібно скасувати як такі, що не відповідають положенням Конституції України, оскільки вони обмежують право на житло деяких категорій громадян. При цьому пропонується ввести єдину норму, яка регламентувала б мінімум жилої площі на одну особу, що враховувався б як при постановці на квартирний облік, так і при розподілі житла, а також був би достатнім для забезпечення санітарних норм житла і встановлювався на рівні санітарної норми, а саме: 21 кв. м. на одну особу до додатково 10 кв. м. на сім'ю. Хоча, на нашу думку, норму жилої площі як облікового стандарту необхідно зберігати. Варто зазначити, що у проекті ЖК України відмовилися від поняття «норма жилої площі» й визначення цієї норми збережане до компетенції Кабінету Міністрів України.

Норми обмежувального характеру містяться і в інших законах, зокрема в Законі України «Про житловий фонд соціального призначення». У ч. 5 ст. 20 цього Закону зазначається, що орган місцевого самоврядування, який надає соціальне житло, проводить щорічний



моніторинг доходів наймача та членів його сім'ї, які проживають разом із ним, за попередній рік. А в ч. 6 цієї самої статті зазначається, якщо середньомісячний сукупний дохід наймача квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення та членів його сім'ї за попередні два роки поспіль із розрахунку на одну особу змінився і став вищим за розмір опосередкованої вартості найму житла в цьому населеному пункті, передбачений п. 6 ч. 2 ст. 10 цього Закону, така зміна є підставою для розірвання договору найму соціального житла [18].

Отже, при дослідженні специфіки обмежень права власності на житло можна стверджувати, що встановлення таких обмежень повинно мати соціально виправданий характер і не допускати зловживання правами власників та інших уповноважених осіб. Це обумовлюється охороною майнових та особистих немайнових прав власників житла й інших суб'єктів цивільних правовідносин.

Висновки. Аналіз обмежень права власності на житло дає змогу зробити висновки про те, що такі обмеження мають нормативний характер і є загальнообов'язковими. Установлюються вони з метою досягнення збалансованості між обмеженням свободи власника та правами й інтересами інших осіб, а також суспільним благом. Варто відмітити важливу роль обмежень при встановленні меж здійснення житлових прав. При цьому важливим є те, що не всі суб'єктивні житлові права можуть обмежуватись, але за наявності таких правових обмежень ми можемо говорити, що вони встановлюють межі їх здійснення.

Обмеження житлових прав ми розуміємо як сукупність правових засобів, які через механізм правового регулювання встановлюють межі дозволеної поведінки власника житла шляхом звуження можливості здійснення житлових прав з метою охорони прав, свобод і публічних інтересів інших суб'єктів житлових правовідносин.

Потрібно зазначити, що визначення меж здійснення житлових прав не є обмеженням цих прав, а встановлює рівність у системі житлових відносин, правове забезпечення й гарантію цієї реальної рівності. Межі здійснення житлових прав виражають динаміку цих прав і залежать від меж суб'єктивного житлового права та наявності обмежень житлових прав чи обтяжень житла, оскільки не всі права обмежуються при їх здійсненні. При цьому обмеження й обтяження спрямовані на визначення можливості здійснення власником житла своїх майнових прав і ускладнюють їх здійснення.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Малько А.В. Стимулы и ограничения в праве / А.В. Малько. – М., 2003.
2. Камышанский В.П. Ограничения права собственности: гражданско-правовой анализ : автореф. дисс. ... докт. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В.П. Камышанский. – М., 2000. – 48 с.
3. Скловский К. О возможности ограничения права собственности договором / К. Скловский // Хозяйство и право. – 1999. – № 5. – С. 109–113.
4. Соловйов А. К вопросу о природе ограничений права собственности / А. Соловьев // Предприемничество, хозяйство и право. – 2004. – № 10. – С. 74–77.
5. Микрюков В.А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав : дисс. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В.А. Микрюков. – Пермь, 2004. – 214 с.
6. Панкевич І.М. Здійснення прав людини: проблеми обмежування (загальнотеоретичні аспекти) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 / І.М. Панкевич. – Львів, 2000. – 20 с.
7. Зайцева С.Г. Злоупотребление правом. К вопросу о пределах осуществления права / С.Г. Зайцева // Юрист. – № 7. – 2002. – С. 16–18.
8. Міжнародний Пакт про економічні, соціальні і культурні права [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/>.
9. Галянтич М.К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.03 / М.К. Галянтич. – К. : КНУ ім. Тараса Шевченка, 2008.
10. Эбзеев Б.С. «Круглый стол» журнала «Государство и право»: Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву / Б.С. Эбзеев // Государство и право. – 1998. – № 7. – С. 23–25.
11. Оськин И.Н. Правовые ограничения в предпринимательской деятельности гражданина (физического лица), действующего без образования юридического лица : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / И.Н. Оськин. – М., 2003.
12. Кудрявцева Е.Н. Ограничения права собственности на жилые помещения : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Е.Н. Кудрявцева. – М., 2003.
13. Гойман В.И. «Круглый стол» журнала «Государство и право»: Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву / В.И. Гойман // Государство и право. – 1998. – № 7. – С. 26–27.
14. Карпов Д.В. Критерии правомерности ограничения прав и свобод человека и гражданина / Д.В. Карпов // Теория и практика ограничения прав человека по российскому законодательству и международному праву : сб. науч. тр. – Ч. 2. – Т. 2. / под ред. В.М. Баранова. – Н. Новгород : Нижегородск. гос. ун-т, 1998.
15. Породько В. Умови правомірності обмежень житлових прав громадян / В. Породько // Право України. – 2005. – № 10. – С. 63–66.
16. Житловий Кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/>.
17. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/>.
18. Про житловий фонд соціального призначення : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/>.