

## РЕЧОВЕ ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ ЧЛЕНАМИ СІМ'Ї ВЛАСНИКА

**Балюк Ю. О.,**

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

*У статті досліджуються загальні підстави виникнення речових прав користування житлом членами сім'ї власника та конкретні юридичні факти: договір, судові рішення, в силу заповіту та закону. Окрему увагу приділено визначенню поняття та ознакам речового договору користування житлом.*

**Ключові слова:** житло, речовий договір, право користування, член сім'ї власника.

Право користування, що є одним із правомочностей власника, має низку характерних рис, визначених ст. 401–406 ЦК України, притаманних речовому праву користування чужим житлом. Чинне законодавство встановлює певні права та обов'язки для власника при використанні ним свого житла. Наприклад, ст. 405 ЦК України визначає речове право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом.

Виникає потреба у з'ясуванні відповідності норм чинного законодавства сучасним потребам з метою задоволення житлових потреб не власників житла, до яких слід віднести членів сім'ї власника та інших фізичних осіб, наприклад, яких визнано біженцями чи особами, які потребують додаткового захисту, громадян, які вимушені залишити жиле приміщення внаслідок його аварійного стану, стихійного лиха або з інших підстав, які загрожують стану та безпеці відповідного жилого приміщення (ст. 132–1 ЖК України). Зазначене обумовлює необхідність встановлення умов використання не власниками житла з метою проживання.

Теоретичною основою дослідження стали наукові висновки, викладені у працях О. В. Білоцького, М. К. Галантича, О. В. Дзери, І. В. Жилінкової, Н. С. Кузнецової, І. М. Кучеренко, В. В. Цюри, Л. В. Щеннікова та інших учених.

Вважаємо, що особливу увагу слід приділити правам фізичних осіб на чуже майно, основою яких є житловий сервітут. Обмежене речове право, як зазначає Л. В. Щеннікова, це право користувача за договором, законом чи рішенням суду використовувати частину житлового приміщення, визначеного власником, в якому вбачаються риси, властиві абсолютним правам: безстроковий характер, можливість збереження житлового приміщення за членами його родини, що спільно з ним проживають, абсолютний характер захисту [1, с. 72]. Сервітути можуть виникати з багатьох підстав, в силу ст. 402 ЦК України, у відносинах з використання житлової площі власника право користування може виникати із договорів, із давності користування, судового рішення, заповіту та закону.

Отже, на підставі закону або рішення суду, що ґрунтується на законі, члени сім'ї власника, які проживають разом з ним, набувають право на користування житлом. Проте з урахуванням існування в Україні ЖК України, прийнятого в 1983 р., Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12 січня 2006 р., Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 4 вересня 2008 р. актуальним є встановлення такого права користування в силу різних нормативних актів, які не передбачають речового права користування чужим житлом.

Право користування чужим житлом може виникати на підставі двостороннього договору. Двостороння угода в такій ситуації матиме місце, наприклад, у випадку, коли вселяється інше з подружжя. Сумісне проживання на житловій площі, що належить на праві власності іншому з подружжя, можливе лише за взаємною згодою. Поселення неповнолітніх дітей може здійснюватися як за двосторонньою угодою (коли власник виявив згоду), так і за односторонньою (коли власник проти), тому що в такому випадку на таке вселення має право один із подружжя.

В ЦК України потребує закріплення поняття речовий договір, житлового сервітуту як складової речових прав на чуже житло, що виражається в закріпленні особливого правового становища членів сім'ї власника [2, с. 2].

Враховуючи зазначене, виникає необхідність визнання та закріплення в ЦК України поняття житлових сервітутів як речового права користування чужим житлом.

Аналіз правового становища власників житлової площі свідчить, що власник за речовим правом має значно менший обсяг правомочностей, ніж у договірних відносинах при користуванні житлом на умовах оренди (найму), зокрема, наймач має право вселяти в наймане приміщення інших осіб, окрім неповнолітніх дітей, тільки за згодою власника, у речових відносинах це право виникає в силу ст. 405 ЦК. Форма домовленості між власником і членами сім'ї законодавством не встановлена, тому порядок користування житлом може бути передбачений в речовому договорі користування житлом. В разі виникнення спору з приводу користування житлом порядок користування місцями загального призначення має встановлюватися за рішенням суду.

Право членів сім'ї власника на користування жилою площею є їх правом на цю площу в силу ст. 405 ЦК України, оскільки вони володіють і користуються жилою площею нарівні з її власником і вправі вимагати захисту прав від будь-яких інших осіб.

Згідно зі ст. 61 ЖК України договірні відносини найму житла виникають щодо житлових приміщень, які перебувають у державній або комунальній власності. У зв'язку з цим окремі автори слушно обґрунтовують висновок про те, що не є можливим застосування норм, що регулюють відносини найму житла (наприклад, про права членів родини наймача), до відносин із використання житла, що належить особі на праві власності [3, с. 114].

Отже, з припиненням членства в сім'ї така особа втрачає самостійне право на користування житлом власника. Воно припиняється у разі тимчасової відсутності і невикористання житла шляхом не проживання у цьому помешканні протягом одного року або не використання житлового сервітуту більше трьох років підряд (ст. 405, 406 ЦК України).

Аналіз права користування житлом на речових підставах свідчить про наявність притаманних йому особливостей. Так, О. Демченко обґрунтовує необхідність запровадження державної реєстрації права користування житлом, що має здійснюватись у порядку реєстрації речових прав на нерухоме майно [4, с. 4] відповідно до ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Характерною ознакою речового житлового правовідношення є особливий суб'єктний склад. Існує об'єктивна необхідність регулювання житлових прав як окремих фізичних осіб (не членів сім'ї власника), так і житлових прав сім'ї в цілому [5, с. 5]. Сім'я визнається особливим суб'єктом житлових правовідносин. При цьому мають розрізнятися дії, вчинені в інтересах усієї сім'ї одним з її членів, і самостійні дії членів сім'ї у своїх інтересах [6, с. 129–130]. Щодо поняття члена сім'ї, то відповідно до ч. 3 ст. 64 ЖК України до членів сім'ї належить дружина, їх діти, батьки. Але це правило в силу ст. 405 ЦК не може поширюватися на інших осіб, які постійно проживають разом з власником і ведуть з ним спільне господарство, які перестали бути членами сім'ї власника, але продовжують проживати в займаному жиллому приміщенні, вони мають такі самі права, як наймач та члени його сім'ї.

Дружиною наймача є особа, з якою власник перебуває у зареєстрованому шлюбі, права та обов'язки дружини власника виникають водночас із моменту вселення у житлове приміщення. Дружиною наймача є також особа, яка вселилась у житлове приміщення після реєстрації шлюбу з власником для створення сім'ї і постійного проживання у житловому приміщенні. Діти наймача та його дружини належать до членів сім'ї наймача, оскільки за ст. 29 ЦК України місцем проживання малолітніх дітей є місце проживання їх батьків, а повнолітній син (донька) і його дружини є членами сім'ї власника лише в тому разі, якщо вони проживають разом з власником.

Поняття члена сім'ї за сімейним законодавством не можна ототожнювати з поняттям члена сім'ї наймача за житловим законодавством. Так, до членів сім'ї за сімейним законодавством належать особи, пов'язані між собою шлюбом та спорідненістю, а до членів сім'ї власника ці особи належать лише тоді, коли вони проживають разом з власником. У тому разі, коли дружина власника живе окремо і має самостійне право на інше житлове приміщення, то вона хоч і є членом сім'ї власника, проте не є сервітурарієм. Таке саме правило застосовується і до повнолітнього сина (доньки) власника, які живуть окремо від батьків, та до батьків власника і його дружини.

Згідно із ч. 3 ст. 64 ЖК особи, які перестали бути членами сім'ї наймача (наприклад, у зв'язку з розірванням шлюбу між наймачем та його дружиною), але продовжують проживати в одному з ним житловому приміщенні, мають такі самі права та обов'язки, як наймач і члени його сім'ї.

Така правова невизначеність, відповідно, впливає на статус учасників житлових правовідносин. Відповідно до ч. 1 ст. 23 Міжнародного пакту про громадянські та політичні права, ратифікованого Україною 19 жовтня 1973 р. [7], саме сім'я є природним і основним осередком суспільства і має право на захист з боку суспільства та держави. Тому право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом має бути конкретизовано в ЦК, а не в ЖК та СК [8, с. 11]. У проекті Житлового кодексу України поняття сім'ї дається в широкому розумінні (ст. 37). Слід зазначити, що у гл. 59 ЦК відсутнє поняття «членів сім'ї», а запроваджене поняття «осіб, які постійно проживають з наймачем» (ст. 816, 817, 824, 825 ЦК). Відповідно, практичне значення має правильне визначення кола членів сім'ї користувача житла, виявлення особливостей набуття права на житло членами сім'ї, а також користування ними жилою площею. Тому розробка конструкції «житлові права члена сім'ї» набуває за сучасних умов важливе значення. Права і обов'язки членів сім'ї і власника багато в чому збігаються. Законодавець в ЦК зберіг право членів сім'ї власника житлового будинку (квартири) на використання помешкання для проживання, зазначивши похідний характер цього права від права власності.

На відміну від ЖК, за ЦК України не вимагається існування сімейного зв'язку між власником та особами, які постійно проживають разом з ним. Це можуть бути як подружжя, діти і батьки, інші родичі, так і сторонні особи з точки зору спорідненості, що визначається виключно власником за

договором. Але такий комплекс прав і обов'язків може виникнути лише за сукупності таких юридичних фактів: особи повинні бути поіменовані; ці особи мають вселитись в надану житлову площу в обумовлений строк; особи вселяються на постійне проживання або встановлений речовим договором строк.

Постійний характер проживання може підтверджуватися державною реєстрацією, яка має здійснюватися в силу ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Разом з тим реєстрація місця проживання фізичної особи не є підставою для визнання права користування житлом за особою, яка там проживає.

Обсяг прав, якими володіють вказані особи, спеціально не визначені в ЦК. Особливість правового положення осіб, які постійно проживають із власником, полягає і в тому, що законодавець встановлює для них рівні з власником права та обов'язки. Чинне законодавство не передбачає множинність на стороні співвласників житла. В цьому випадку у співвласників виникають не лише рівні права, а і обов'язки.

Право користування членами сім'ї власника жилим приміщенням, якщо воно ґрунтується на речових правах, може здійснюватися згідно з речовим договором користування житловим приміщенням.

Специфіка відносин з договору користування відображена в понятті цього виду речових житлових прав. Речовий договір користування житлом слід визначити як договір, за яким власник надає членам його сім'ї, іншим фізичним особам – не власникам житла у володіння та користування для переважно постійного проживання або обумовлений строк.

Сучасні тенденції правозастосовної практики надають додаткової актуальності питанням правової природи права користування житлом власником (співвласниками) і членами його сім'ї, які в доктрині отримали різну оцінку.

Вчені-юристи обґрунтовують речово-правовий характер житлових прав як незалежну від зобов'язальних прав складову відношення з договорів користування житлом. Зокрема, В. Ф. Маслов слушно відносить право користування жилим приміщенням до числа абсолютних, яке захищається від будь-яких посягань незалежно від підстав його виникнення [9, с. 16–17].

З припиненням відносин члена сім'ї така особа втрачає самостійне право на користування житлом наймача з припиненням проживання у цьому помешканні. У цьому випадку належність спірного житла на праві власності третім особам не звільняє останніх від обов'язку не перешкоджати в здійсненні права користування їх власністю колишнім членам родини, оскільки вони володіють самостійним правом, яке обтяжує право власності і слідує за власністю, а не за особою, що характерне для зобов'язальних прав.

Судова практика свідчить про формування практики, яка передбачає поширення положень ЖК України про право члена родини на користування житлом за договором найму за аналогією закону на відносини із використання житла, яке перейшло у приватну власність колишнього наймача в результаті приватизації житла. При цьому таке застосування аналогії закону неприпустиме.

Тривалий час на практиці та юридичній літературі дискутувалося питання, що слід розуміти під додержанням встановленого порядку вселення. Нині це питання дістало роз'яснення у п. 9 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникають у практиці застосування судами Житлового кодексу України» від 12 квітня 1985 р. № 2 [10], у п. 5 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя» [11] від 1 листопада 1996 р. № 9 та у Рішенні Конституційного Суду щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень підпункту 1 п. 4 Положення про паспортну службу органів внутрішніх справ від 14 листопада 2001 р. [10]. Під вселенням у житлове приміщення в установленому порядку слід розуміти, зокрема, вселення з додержанням правил про реєстрацію проживання, але у тих випадках, коли в такій реєстрації було необґрунтовано відмовлено, суд може визнати право на житло за особою, яка вселилася. Слід зазначити, що реєстрація проживання має, в першу чергу, облікове значення і сама по собі не породжує права на житло.

В ЦК України закріплюються різні правові режими користування приватним житлом – членами сім'ї власника, іншими фізичними особами і членами сім'ї на умовах найму. Члени сім'ї власника житла користуються цим житлом на основі самостійного права безстрокового користування житловою площею, якщо при вселенні між членом сім'ї і власником не було укладено іншої угоди про порядок користування цим приміщенням. В останньому випадку йдеться про можливість встановлення строкового та оплатного порядку користування житловою площею зобов'язально-правового характеру. Однак такий характер відносин можливий, якщо це прямо встановлено угодою про порядок користування житлом.

При цьому слід зазначити, що відносини з користування житлом визначаються із загально-правових позицій, без урахування особливостей та підстав набуття права власності на житлову площу в окремих визначених окремим законом випадках.

Отже, у разі користування житлом членами сім'ї власника такого житла законодавець звів самостійне право безстрокового користування житловою площею до права користування житловою площею членів сім'ї – не власника житлової площі, обсяг повноважень якого значно вужчий і має характер самостійного права на житло.

У ст. 405 ЦК мають бути встановлені обмеження, направлені на випадки, коли припинення сімейних відносин з власником будинку (квартири) не позбавляє колишнього члена його сім'ї права користування займаним приміщенням, якщо у нього відсутнє інше місце проживання. Але у разі відсутності угоди між власником будинку (квартири) і про безоплатне користування жилим приміщенням до цих відносин застосовуються правила, що передбачають оплатний характер користування житлом.

Виходячи із вищепроведеного дослідження, доходимо висновку, що члени сім'ї вправі користуватися житловою площею в квартирі (будинку) як у випадку проживання в ній разом з її власником, так і без нього. Не проживання самого власника із зазначеними членами його сім'ї на житловій площі належної йому квартири жодним чином не може плинати на право користування цією площею.

Право користування житловим приміщенням є речовим правом на чужу житлову площу. Тому удосконалення цивільного законодавства має здійснюватися з урахуванням того, щоб норми права відповідали речово-правовій природі права членів сім'ї власника, а також інших фізичних осіб на житло: родичів, непрацездатних утриманців та інших осіб, які за цією підставою можуть бути визнані членами його сім'ї. Спільне проживання із власником квартири і ведення з ним спільного господарства може поширюватися на осіб, які можуть бути визнані членами сім'ї власника. Зазначені категорії осіб можуть бути встановлені шлюбним договором, що укладається подружжям у порядку врегулювання їх майнових відносин, в тому числі на житлову площу подружжя.

Речові права членів сім'ї на житло власника полягають у такому: 1) носять переважно безстроковий характер. Кожний член сім'ї власника в силу кровної спорідненості вправі користуватися відповідним житлом власника; 2) житлові права членів сім'ї власника є невідчужуваними, оскільки мають особистий характер і тому не можуть передаватися третім особам; 3) член сім'ї власника не має право уповноважити інших осіб на користування визначеними власником жилими приміщеннями; 4) члени сім'ї зобов'язані підтримувати житло в належному стані, нести спільні витрати на утримання житла.

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:**

1. Щенникова Л. В. Вещные права в Гражданском праве России. – М.: БЕК, 1996. – 200 с.
2. Білоцький О. В. Речові права на чуже житло: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / О. В. Білоцький; НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України. – К., 2011. – 20 с.
3. Євстігнєєв А. Житловий кодекс: чи можливе застосування норм про найм до відносин власності? // Юридичний журнал. – 2005. – № 9 (39). – С. 114.
4. Демченко О. В. Правовий режим майна в багатоквартирному житловому будинку: автореф. дис.... канд. юрид. наук / О. В. Демченко; НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України. – К., 2010. – 20 с.
5. Лічман Л. Г. Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Л. Г. Лічман / НУВС. – Х., 2005. – 20 с.
6. Седугин П. И. Право на жилище в СССР. – М., 1983. – 223 с.
7. Міжнародний пакт про громадянські та політичні права // Українське право. – Число 2. Спецвипуск. – 1996.
8. Цюра В. В. Речові права на чуже майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / В. В. Цюра. Київський нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2007. – 21 с.
9. Маслов В. Ф. Право на жилище. – Х.: Вища школа, 1986. – 284 с.
10. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникають у практиці застосування судами Житлового кодексу України» від 12 квітня 1985 р. № 2. [Електронний ресурс] // Інформаційно-пошукова правова система «Нормативні акти України».
11. Рішення Конституційного Суду щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень підпункту 1 п. 4 Положення про паспортну службу органів внутрішніх справ від 14 листопада 2001 р. [Електронний ресурс] // Інформаційно-пошукова правова система «Нормативні акти України».

*The article deals with the general grounds for the emergence of tenure rights ownе's family members and specific legal facts: treaties, judicial decisions, by virtue of the will and the law. Particular attention is given to the definition and characteristics rem contract tenure.*

*В статье исследуются общие основания возникновения вещных прав пользования жильем членами семьи собственника и конкретные юридические факты: договор, судебное решение, в силу завещания и закона. Особое внимание уделено определению понятия и признакам вещного договора пользования жильем.*