

**ОСОБЛИВОСТІ ОКРЕМИХ ОБМЕЖЕНЬ МАЙНОВИХ
ПРАВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ ЩОДО ЖИТЛА**

У сучасних дослідженнях слушно наголошується, що житлове законодавство покликане захищати законні інтереси як окремих громадян, так і всього суспільства [1, с. 6]. В існуючих працях також зазначається, що обмеження цивільних прав ведуть до зуження можливості здійснення суб'єктивного цивільного права та вони мають враховувати як інтереси учасників цивільних правовідносин, так і інтереси суспільства [2, с. 21]. Наразі у суспільстві вже закріплюється уявлення, що існування прав осіб без розумних їх обмежень заради інтересів інших вповноважених осіб, а в ряді випадків і в інтересах суспільства, є неможливим.

Оскільки право одного суб'єкта житлових відносин може бути в ряді випадків протиставлено правам іншої вповноваженої особи, необхідно обґрунтувати правові механізми, що здатні забезпечити уникнення конфлікту прав та інтересів різних осіб. Досягти балансу та узгодженості між правами різних осіб, а також загальнонеобхідними інтересами суспільства, дозволяє механізм обмежень прав. Останні у правовій державі мають бути обґрунтованими, правомірними та виключними, встановлюватись в окремих та суворо виправданих випадках, що виключає довільне їх застосування. Тому виникає необхідність у розробці виваженої науково обґрунтованої системи правових обмежень.

Існування занадто загальних приписів щодо обмежень майнових прав фізичних осіб на житло не завжди дозволяє уявити сутність різних обмежень та їх дію щодо формування правомірної поведінки учасників цивільних правовідносин. Так, А. А.Мережко вказує на тенденцію, що деякі «каучукові» критерії (соціальна справедливість та інші), надають судам можливість обмежувати свободу договору, якщо того вимагають конкретні обставини справи [3, с. 87]. Отже, є необхідність більш чіткого визначення окремих обмежень з урахуванням їх специфіки. Звісно, це є занадто важливим, коли мова йде про обмеження майнових прав фізичних осіб щодо житла, оскільки ст. 3 Конституції України встановлює, що права фізичних осіб зумовляють спрямованість діяльності держави, отже, є пріоритетними. Додатковим аргументом є те, що житло, крім суто майнової, виконує соціальну функцію забезпечення природного буття людини. Через останній аспект житло необхідно кожній фізичній особі, що перебуває у соціумі. Так, обмеження права на житло не мають порушувати права та інтереси людини, які є конституційними та охороняються дер-

жавою. Тому довільне обмеження майнових прав фізичних осіб щодо житла є неможливим та відповідні обмеження мають бути обґрунтованими, базуватись на теоретичних дослідженнях.

Отже, актуальним стає виявлення особливостей окремих обмежень майнових прав фізичних осіб щодо житла. Докладне дослідження таких обмежень дозволить більш чітко з'ясувати загальні приписи цивільного законодавства щодо житлових правовідносин, учасниками яких є фізичні особи, допоможе краще уявляти окремі обмеження майнових прав фізичних осіб щодо житла. Крім того, розгляд окремих обмежень майнових прав фізичних осіб щодо житла, що наразі існують у праві, дозволить дослідити їх відповідність загальним засадам цивільного законодавства.

Серед значущих досліджень останніх часів, у яких було приділено увагу обмеженням права власності на житло, слід виділити працю О. М. Кудрявцевої [4]. Дослідниця поглибила наукові уявлення про обмеження права власності на житлові приміщення, виклала їх поняття, принципи, види та особливості. Важливим є сформульоване визначення обмежень права власності, під якими розуміються встановлені законом правила, що спонукають власника утриматись від певних дій, або терпіти дії інших осіб у сфері свого юридичного господарювання у цілях захисту основ конституційного устрою, здоров'я, моралі, прав і законних інтересів інших осіб, забезпечення оборони та безпеки держави. Таке визначення є дещо перевантаженим та не зовсім влучним. Адже терпіти дії інших осіб у сфері свого юридичного господарювання – це вже не обмеження, а права на чужі речі, які мають власну специфіку.

У зв'язку з цим вказана праця має певні неузгодженості, не носить комплексного характеру щодо обмежень майнових прав фізичних осіб на житло, стосується лише окремого аспекту таких обмежень: обмежень права власності на житлові приміщення. Досягнуті автором дослідження результати стосуються російського законодавства. Крім того, обмеження щодо договорів з житлом залишились поза увагою О. М. Кудрявцевої.

Отже, особливості окремих обмежень майнових прав фізичних осіб щодо житла комплексно у нашій державі не виявлялися. Таке становище не є припустимим в умовах проголошення Конституцією України спрямованості діяльності держави на розвиток прав та свобод фізичних осіб. У таких умовах правові, зрозумілі та прозорі обмеження майнових прав фізичних осіб щодо житла є необхідними та здатні унеможливити необґрунтоване та довільне встановлення.

Тому теоретична розробка питань відносно виявлення особливостей окремих обмежень майнових прав фізичних осіб щодо житла є необхідною та сприяє належній охороні житлових прав громадян у правовій державі.

Метою цієї статті є встановити особливості, що притаманні окремим обмеженням права на житло. Завданнями, які допоможуть наблизитись до досягнення поставленої мети, є: виявити різноманітні обмеження майнових прав фізичних осіб щодо житла; проаналізувати аспекти, що властиві окремим обмеженням майнових прав фізичних осіб на житлові приміщення.

Слід відзначити, що первісною нормативною підставою для обмеження права власності на житло є ст. 41 Конституції України, де встановлено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Крім того, певні правообмеження щодо права власності вміщені у ст. 319 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України. Зокрема, встановлено, що при здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний дотримуватися моральних засад суспільства. Він не може вчиняти щодо свого майна дії, які суперечать закону. Власність зобов'язує. Власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Як бачимо, при здійсненні права власності власник піддається деяким обмеженням та під їх впливом право певною мірою звужується. У ЦК України є також специфічні обмеження власника, зокрема ті, що пов'язані з правом переважної купівлі, якщо житло знаходиться у спільній частковій власності (ст. 362 ЦК України).

Дискусійним питанням традиційно залишається віднесення до обмежень чи відокремлення від них прав на чужі речі. Одні дослідники не розділяють обмеження та права на чужі речі. Такий погляд мали, передусім, деякі вчені дореволюційного періоду та дослідники, що розглядали обмеження із загальнотеоретичних (негалузевих) правових позицій. Так, С. В. Пахман відносив до обмежень права власності, що встановлені в інтересах сусідів, сервітути та водночас вказував, що законодавство (того періоду) не мало напрацьованих засад «сусідського права» [5, с. 10]. О. В. Малько також вказує, що сервітут є обмеженням власника [6, с. 85]. Інші вчені, які більш прискіпливо досліджували зазначену проблему, розрізняли обмеження права власності (зокрема, права участі) та права на чужі речі. Так, Д. І. Мейер прямо вказував, а надалі аргументував, що обмеження не складають права на чужу річ [7, с. 22]. Цю думку підтримував Г. Ф. Шершеневич [8, с. 175]. Отже, вказані вчені розрізняли як окремі юридичні категорії обмежені речові права та обмеження права власності. Перші безпосередньо надавали іншій особі

права на чужу річ (наприклад, право користування), другі через певний утиск власника не давали йому можливості здійснювати повною мірою своє право власності.

Ми приєднуємось до позиції тих вчених, які стверджують, що самі обмеження не надають іншим особам самостійного права на річ (тоді мова йде, наприклад, про обмежені речові права), а лише обмежують можливості самого власника щодо здійснення своїх прав відносно речі заради суспільних інтересів чи прав інших вповноважених осіб.

Сучасне українське законодавство поступово відмовляється від необґрунтованих правовими принципами, таких, що не відповідають сутності та духу правової держави, обмежень права власності на житло. Зокрема, зняті обмеження, які існували за радянських часів, щодо кількості житлових будинків, які могли знаходитись у власності фізичних осіб, та щодо максимального розміру житлової площі у цьому житлі.

Слід враховувати, що повноваження володіння, користування та розпорядження майном у різному обсязі можуть бути у суб'єктів не лише права власності, але й інших речових прав, вони можуть впливати із зобов'язальних відносин [9, с. 69]. Таким чином, менш досліджені договірні, зобов'язальні обмеження щодо житла також мають певну специфіку, що потребує висвітлення.

Перший аспект обмежень прав осіб у договорах з житлом виявляється щодо суб'єктного складу. Так, будь-яка особа не може отримати житло від держави у користування за договором найму житла у державному житловому фонді. Така особа має відповідати певним критеріям, що встановлені діючим законодавством. До речі, окремою проблемою тут є невідповідність обсягу обмежень, що вказані у Конституції України та Житловому кодексі (далі – ЖК) УРСР. Так, ст. 47 Конституції України вказує, що житло надається державою чи органами місцевого самоврядування безоплатно чи за доступну платню громадянам, які потребують соціального захисту. Інший критерій обмежень у суб'єктному складі щодо наймача за договором соціального найму житла вказано у ст. 34 ЖК УРСР, де замість соціальної незахищеності особи, яка може претендувати на надання житла державою у користування, вказано критерій потреби покращення житлових умов за існуючими нормами. На невідповідність одне одному цих критеріїв вказує наступний приклад. Особа, яка тривалий час проживає у житлі за договором комерційного найму, визнається, згідно зі ст. 34 ЖК УРСР, такою, що потребує покращення житлових умов. У той же час така особа може мати достатній дохід та через це не відноситись до верстви соціально незахищених громадян. Отже, завданням законотвочів має стати узгодження щодо цього аспек-

ту житлового законодавства нормам Конституції України, яка має найвищу силу.

Другий аспект обмежень прав осіб у договорах щодо користування житлом виявляється на стадії формування оферти. Ця оферта щодо укладення договору соціального найму житла виходить від держави чи вповноважених нею органів, що здійснюють управління житловим фондом. Для того щоб ця оферта була правомірною, вона має бути запропонована особам, що перебувають на обліку осіб, які потребують покращення житлових умов, у порядку відповідної черговості надання громадянам житлових приміщень. Наприкінці цієї процедури, що передуює формуванню оферти щодо укладення договору соціального найму житла, оформлюється ордер на житлове приміщення. Довільно, без дотримання вказаних вимог, договір соціального найму житла укладено бути не може.

Наступну групу обмежень прав осіб щодо договорів про користування житлом складають обмеження щодо умов договору соціального найму житла в державному житловому фонді. До них відносяться обмеження щодо ціни та предмета договору. Обмеження у ціні договору соціального найму житла породжені тим, що розмір плати за користування житлом встановлюються щодо цього договору Кабінетом Міністрів України (ст. 66 ЖК України). У цьому обмеженні виявляється обмеження можливості, з одного боку, для наймодавця, щодо стягнення плати за користування житлом, відмінної від встановленої Кабінетом Міністрів України; а також для наймача, який позбавлений права вимагати встановлення плати меншої, ніж передбачена Кабінетом Міністрів України, чи наполягати на безоплатному користуванні соціальним житлом.

Щодо предмету договору найму житла у державному житловому фонді існують обмеження житлової площі приміщення за розмірами, згідно з чим надається не більше, ніж 13,65 кв. м. житлової площі на одну особу, за виключеннями, що встановлені житловим законодавством. До речі, обмеження щодо предмету існують також у договорі найму житла у приватному житловому фонді. Адже помешкання, яке передається наймачеві, має бути придатним для постійного проживання у ньому. Тому воля наймодавця у договорі комерційного найму житла обмежена щодо надання наймодавцеві для проживання нежитлового за своїм призначенням приміщення у квартирі, житловому будинку, садибі (гаражу, сараю, підвалу тощо).

Наступний аспект обмежень стосується користування житлом з точки зору дотримання цільового призначення житла. Згідно зі ст. 6 ЖК України, житлові будинки та житлові приміщення призначаються для проживання громадян, а надання приміщень у житлових будинках для потреб промислового характеру забороня-

ється. Це обмежує право особи використовувати житло довільно, на свій розсуд: розміщувати у ньому промислове виробництво, пристосовувати під складські приміщення тощо. Подібні обмеження щодо користування житловим приміщенням за договором комерційного найму житла містяться також у ЦК України. Зокрема, у ч. 2 ст. 813 ЦК України вказано, що, якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло *лише* для проживання у ньому фізичних осіб. Тобто, юридична особа – наймач, що уклала договір комерційного найму житла, має надати це житло у безпосереднє користування фізичній особі за договором піднайму чи позички. Варто зазначити, що у вказаних обмеженнях виявляється соціальна функція житла. Вона пов'язана з тим, що житлові приміщення призначені для задоволення житлових потреб фізичних осіб, здійснення їх конституційного права на житло. Тому зміст права на житло звужено законодавцем завдяки існуючим обмеженням, що розглянуті вище, та це забезпечує цільове використання житла для проживання у ньому фізичних осіб, перешкоджає довільному використанню житла для інших цілей.

Ще один аспект обмежень, пов'язаних з використанням майна для певної мети, встановлений в договорі пожертви. Згідно з цим обмеженням, жертвувач має право здійснювати контроль використання майна щодо відповідності такого використання до мети договору пожертви. Обмеження тут полягає у тому, що можливість обдаровуваного довільно використовувати предмет договору пожертви для цілей інших, ніж ним передбачено, обмежена.

Обмеження щодо довільного оформлення договору пов'язані з необхідністю для сторін дотримуватися певної форми договору, якщо спеціальні правила про це встановлені цивільним законодавством. За необхідності (наприклад, для правочинів з відчуження житла) сторонам слід також виконувати вимоги про державну реєстрацію. Недотримання вимоги щодо державної реєстрації договору про відчуження нерухомого майна веде до того, що у набувача не виникає право власності на житло, оскільки законодавець пов'язує виникнення речового права за такими договорами саме з державною реєстрацією (ч. 4 ст. 334 ЦК України).

Отже, бачимо обмеження щодо власного розсуду осіб у можливості укласти в усній або простій письмовій формі договори, які вимагають більш кваліфікованої форми. Таке обмеження спрямоване, передусім, на належне закріплення прав на нерухоме майно. Також державна реєстрація договорів та прав сприяє оподаткуванню нерухомості.

На підставі проаналізованого вище є підстави зробити такі узагальнюючі висновки.

Наявність спільних ознак, притаманних обмеженням у різних договорах, дозволяє класифікувати відповідні договірні обмежен-

ня, що є передумовою для їх подальшого системного законодавчого регулювання.

У договірному праві, незважаючи на існування принципу свободи договору, існує ряд обмежень, пов'язаних як із захистом прав й інтересів сторін, так і з публічною метою (державна реєстрація сприяє не лише закріпленню прав осіб, але сприяє також оподаткуванню нерухомості).

Список літератури: 1. Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення. Монографія. / За заг. ред. М. К. Галаянтіча. К., 2006. 2. Мічурін Є. О. Обмеження права на житло. К., 2006. 3. Мережко А. А. Договір в частном праві, К., 2003. 4. Кудрявцева Е. Н. Ограничения права собственности на жилые помещения: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2003. 5. Пахман С. В. Обычное гражданское право в России. Юридические очерки. Т. 1. Собственность, обязательства и средства судебного охранения. 1877. 6. Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве. М., 2004. 7. Мейер Д. И. Русское гражданское право. Ч. 2. По изданию 1902 г. М., 1999. 9. Камышанский В. П. Ограничения права собственности. Дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. М., 2003. 8. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М., 1995.

Надійшла до редколегії 28.03.07

О. М. Колесніков

ПРАВОВА ПРИРОДА ДОГОВОРУ З НАДАННЯ ПРАВОВОЇ ДОПОМОГИ

Українські цивілісти за корпоративних чи інших інтересів досі мало переймаються дослідженнями правової природи, конструкції, систематики та елементів договору з надання правової допомоги чи юридичних послуг. Донині цілісного дослідження на рівні монографічної роботи не проведено, хоча з'явилися окремі наукові статті, які фрагментарно висвітлюють елементи його конструкції. У зв'язку з цим виникла потреба визначитися у його правовій природі, що і є метою статті.

Далі у цьому плані просунулись російські дослідники, наприклад, О. М. Шуковська [1], А. З. Павлик [2], М. В. Кратенко [3], часткового А. І. Петров [4]. Вказані науковці виходять з того, що надання правових послуг – специфічна діяльність, яка базується на договірних засадах. На рівні констатації цей договір наразі використовується всюди, де мова йде про професійне вчинення дій або здійснення фахової чи іншої діяльності, пов'язаної із застосуванням норм права, і охоплює: консультування з правових питань; юридичне пророблення рішень з реалізації чи придбання майна, кредитування, охорони особистих немайнових прав, перетину кордону, особливо митного; підготовку правових висновків; складання різних юридичних документів (заяв, скарг, позовів, клопотань тощо); здійснення представництва інтересів фізичних або юридичних осіб у державних органах та органах місцевого самоврядування і, особливо, у судах; надання правових рекомендацій тощо.