

## СЕРВІТУТНЕ ПРАВО ЧЛЕНІВ СІМ'Ї ВЛАСНИКА ЖИТЛА

Некіт К.Г.

Національний університет «Одеська юридична академія»

У статті досліджено право користування житлом власника членами його сім'ї та підстави його припинення. Зокрема, проаналізовано право користування житлом власника колишніми членами його сім'ї. Приділено увагу існуючій колізії між ЖК України та ЦК України щодо права користування житлом власника. Запропоновані шляхи вирішення проблеми припинення права користування житлом власника колишніми членами його сім'ї. Проведено розмежування таких особистих сервітутів, як право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом, встановлене ст. 405 ЦК України, та право користування майном власника, передбачене ст. 1238 ЦК України.

**Ключові слова:** право користування житлом, колишній член сім'ї власника, особистий сервітут, обмеження права власності, сервітутне право.

**Постановка проблеми.** Абсолютний характер права власності не виключає можливості його обмежень, які допускаються, якщо цього потребують інтереси суспільства або третіх осіб. Найяскравішим прикладом обмеження права власності виступають речові права на чуже майно, відомі ще з римського приватного права. Як слушно зазначають дослідники, конкуруючи з правом власності, речові права на чуже майно виявляються сильніше за останнє та змушують власника уступати вимогам, що з них випливають [1, с. 155]. До числа речових прав на чуже майно відносяться й сервітутні права, які в сучасному цивільному законодавстві, як і в римському приватному праві, поділяються на два види – земельні та особисті. Найбільш поширеним випадком встановлення особистого сервітуту є встановлення права користування житлом членів сім'ї власника житла. Вказане сервітутне право встановлюється законом та пов'язується з двома обставинами: 1) правом користування житлом володіє особа, яка є членом сім'ї власника житла; 2) право користування житлом має член сім'ї власника, який постійно з ним проживає. На жаль, чинне законодавство містить низку колізій та прогалин, які викликають проблеми на практиці, частіше за все у випадках припинення шлюбних відносин.

**Стан дослідження теми.** Проблемам особистих сервітутів свого часу було присвячено доволі багато досліджень, серед яких можна згадати статті Р.А. Лідовця, О.В. Білоцького, І.П. Івашової, М.О. Малай. Проте з урахуванням поширеності випадків, коли виникають проблеми, пов'язані із припиненням прав членів сім'ї власника житла на користування таким житлом, з причини наявних у законодавстві колізій, вказана тема не втрачає своєї актуальності.

**Мета статті.** Особливої уваги потребують питання припинення прав членів сім'ї власника на користування житлом у випадку припинення шлюбних відносин, а також при відчуженні житла, у якому проживають члени сім'ї власника. Дослідити зазначені проблеми і є метою цієї статті.

**Виклад основного матеріалу.** Право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом встановлене ст. 405 ЦК України, відповідно до якої члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Цією ж стат-

тею визначено і спеціальну підставу припинення такого сервітутного права – член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом. Отже, законною підставою припинення права користування житлом для члена сім'ї власника є лише його відсутність понад один рік без поважних причин. Доволі часто саме ця підстава використовується власником при зверненні до суду з вимогою про припинення права користування членом його сім'ї належним йому житлом.

Інші випадки припинення права користування житлом для члена сім'ї власника, наприклад, припинення права користування житлом у випадку розлучення, можуть бути встановлені домовленістю між власником житла та членом його сім'ї. Така домовленість може бути оформлена, наприклад, за допомогою шлюбного договору. Так, відповідно до ст. 98 СК України якщо у зв'язку з укладенням шлюбу один із подружжя вселяється в житлове приміщення, яке належить другому з подружжя, сторони у шлюбному договорі можуть домовитися про порядок користування ним. Подружжя може домовитися про звільнення житлового приміщення тим з подружжя, хто вселився в нього, в разі розірвання шлюбу, з виплатою грошової компенсації або без неї.

Разом із тим, на практиці виникають численні випадки, коли колишній член сім'ї не бажає звільняти житло, продовжує їм користуватись, при цьому домовленості між ним і власником житла щодо звільнення приміщення не досягнуто, і власник стикається з проблемою, коли фактично чужа людина проживає в його будинку чи квартирі, і в нього немає жодних законних підстав цього позбавитись. Обумовлена ця проблема наявністю певної колізії між ЦК України та ЖК України. Так, відповідно до ст. 156 ЖК України, право користування житлом не припиняється з припиненням сімейних відносин, колишні члени сім'ї власника будинку (квартири) не позбавляються права користування займаним приміщенням. У разі відсутності угоди між власником будинку (квартири) і колишнім членом його сім'ї про безоплатне користування жилим приміщенням до цих відносин застосовуються правила, встановлені статтею 162 цього Кодексу. У свою чергу, ст. 162 ЖК України передбачено,

що плата за користування жилим приміщенням в будинку (квартирі), що належить громадянину-ві на праві приватної власності, встановлюється угодою сторін. Але важко собі уявити, яким чином буде досягнуто угоду про оплатне проживання між особами, які не бажають проживати разом в одному приміщенні. Та й взагалі, чи не обмежується в такому випадку свобода вибору контрагенту за договором, що є одним з базових елементів принципу свободи договору? Видається, що право власності в цьому випадку обмежується безпідставно. Як слушно зазначає Р.А. Лідовець, існують загальні підстави припинення сервітуту, встановлені ст. 406 ЦК України, а саме, відповідно до ч. 4 ст. 406 ЦК України, сервітут припиняється у разі припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту [2]. Отже, у даному випадку, із припиненням сімейних відносин фактично відпадає й підстава, передбачена законом для встановлення такого сервітутного права, тому припинення сімейних відносин повинно мати наслідком і припинення права користування житлом колишніми членами сім'ї власника.

Ще одна проблема при вирішенні цього питання виникає у зв'язку із тим, що у законодавстві чітко не визначено, кого слід вважати членами сім'ї. Так, відповідно до ст. 64 ЖК України, до членів сім'ї наймача належать дружина наймача, їх діти і батьки. Членами сім'ї наймача може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з наймачем і ведуть з ним спільне господарство. Відповідно до ст. 3 СК України, сім'ю складають особи, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права та обов'язки. Подружжя вважається сім'єю і тоді, коли дружина та чоловік у зв'язку з навчанням, роботою, лікуванням, необхідністю догляду за батьками, дітьми та з інших поважних причин не проживають спільно. Дитина належить до сім'ї своїх батьків і тоді, коли спільно з ними не проживає. Сім'я створюється на підставі шлюбу, кровного споріднення, усиновлення, а також на інших підставах, не заборонених законом і таких, що не суперечать моральним засадам суспільства. Отже, членами сім'ї власника житла слід вважати осіб, які з ним спільно проживають, ведуть спільне господарство і мають взаємні права та обов'язки. Таким чином, у коло цих осіб вводяться і так звані «фактичні подружжя» або співмешканці. І навіть якщо якусь сторонню особу зареєстровано в житловому приміщенні, власник не має жодної можливості зняти її з реєстрації та виселити інакше, як у випадку, якщо вона сама не перестане проживати за місцем своєї реєстрації. У якості приклада для ілюстрації безглуздості такої норми можна навести наступну ситуацію: у квартирі матері реєструється співмешканець доньки, через півроку остання помирає, при цьому по суті чужа для її матері-власниці квартири людина продовжує проживати в цій квартирі, і власниця не має жодної законної підстави вимагати його виселення.

Єдиний спосіб, яким на сьогодні можна скористуватися з метою виселити небажану особу з житла власника, закріплено у ст. 116 ЖК України. Так, відповідно до ст. 116 ЖК України, якщо наймач, члени його сім'ї або інші особи, які про-

живають разом з ним, систематично руйнують чи псують жиле приміщення, або використовують його не за призначенням, або систематичним порушенням правил соціалістичного співжиття роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі чи в одному будинку, а заходи запобігання і громадського впливу виявились безрезультатними, виселення винних на вимогу наймодавця або інших заінтересованих осіб проводиться без надання іншого жилого приміщення.

Проте для використання цієї можливості від власника потребуються додаткові зусилля – потрібно довести неможливість спільного проживання, а для цього необхідно надати суду докази щодо виклику поліції, якою були зафіксовані правопорушення, знайти свідків, які підтвердять факти порушення «правил соціалістичного співжиття» тощо. Незрозуміло, чому власнику необхідно так ускладнювати собі життя для того, щоб виселити зі свого житла небажану особу. Однак Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» містить конкретний перелік підстав для зняття з реєстрації, до яких, зокрема, віднесено: судове 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. Серед підстав зняття з реєстрації місця проживання згадуються й «інші документи, які свідчать про припинення підстав на право користування житловим приміщенням», але слід схилитися до висловленої у юридичній періодиці думки, що під цим формулюванням законодавець має на увазі будь-який інший документ, крім рішення суду, а тому рішення суду про розірвання шлюбу, наприклад, не може вважатися таким документом [3]. Прикладом такої підстави, як видається, може бути випадок, коли власник житла має право вимагати визнання колишнього власника таким, що втратив право на користування, та зняття його з реєстрації. При цьому втрата права користування житловим приміщенням є наслідком припинення права власності на житлове приміщення у колишнього власника житла [4].

Позиція Верховного Суду України (далі – ВСУ) з питання припинення права користування житлом колишніх членів сім'ї власника відображена в Узагальненні ВСУ «Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ», де зазначено, що відповідно до ст. ст. 9, 156, 157 ЖК України сам факт припинення сімейних відносин із власником (власниками) квартири не позбавляє колишніх членів його (їх) сім'ї права користуватися займаним приміщенням і не є підставою для їх виселення з цього жилого приміщення. Право вимагати в судовому порядку виселення колишніх членів сім'ї власник жилого будинку (квартири) має відповідно до ст. 157 ЖК України, але за наявності обставин, передбачених ч. 1 ст. 116 цього кодексу. Передбачені ст. ст. 9, 156, 157 ЖК України обмеження щодо виселення колишніх членів сім'ї власника не є порушенням права власності. Відповідно до ч. 4 ст. 41 Конституції, ст. 319, ч. ч. 1, 2 ст. 321 ЦК України власник не може бути протиправно позбавлений права влас-

ності або обмежений у цьому праві, однак у передбачених законом випадках обмеження права власності можуть мати місце. У цьому випадку обмеження прав власника передбачені ст.ст. 156, 157 ЖК України. Такий висновок ВСУ зробив у справі № 6-24089св06 (ухвала від 31.01.2007), подібний – у справі № 6-20552св07 (рішення від 28.05.2008) [5].

З іншого боку, стосовно другого найбільш поширеного питання щодо збереження права користування членами сім'ї власника житлом у випадку його відчуження, існує усталена практика ВСУ, відповідно до якої право члена сім'ї власника будинку (квартири) користуватися цим житлом існує лише за наявності у власника права приватної власності на це майно. Виникнення права членів сім'ї власника будинку на користування будинком та обсяг цих прав залежить від виникнення у власника будинку права власності на цей будинок, а отже, припинення права власності на будинок припиняє право членів його сім'ї на користування цим будинком. Чинним законодавством не передбачено перехід прав та обов'язків попереднього власника до нового власника в частині збереження права користування житлом членів сім'ї колишнього власника у випадку зміни власника (ухвали у справах № № 6-10723св08, 6-2778св08, 6-55662св10) [5].

Але якщо йдеться про сервітутне право, то воно повинно слідувати за реччю, що впливає із самої його природи обмеженого речового права. А якщо визнається логічний факт, що з припиненням права власності на житло припиняється право користування цим житлом членами сім'ї власника (бо інакше це б призводило до парадоксальної ситуації, коли житло відчужується разом із проживаючими в ньому членами сім'ї), оскільки в цьому випадку фактично відпадає підстава встановлення сервітуту (ч. 4 ст. 406 ЦК України), то чому б не визнати, що так само логічно було б припинити сервітутне право для осіб, які перестають бути членами сім'ї власника, оскільки в цьому випадку так само відпадає підстава виникнення такого права?

Слід також згадати ще один випадок встановлення особистого сервітуту, сутність якого полягає у користуванні певним майном, у тому числі житлом. Йдеться про ст. 1238 ЦК України,

відповідно до якої на спадкоємця, до якого переходить житловий будинок, квартира або інше рухоме або нерухоме майно, заповідач має право покласти обов'язок надати іншій особі право користування ними. Право користування житловим будинком, квартирою або іншим рухомим або нерухомим майном зберігає чинність у разі наступної зміни їх власника. Треба звернути увагу, що у випадку встановлення такого особистого сервітуту за допомогою заповідального відказу, право користування житлом не припиняється у разі його відчуження, про що прямо вказано у законі.

Вищезазначені інститути уходять своїм корінням у римське право, якому були відомі такі особисті сервітуту, як *habitatio* та *usus*, при цьому право користування житлом могло опосередковуватись будь-яким з них, але між ними існували й відмінності. Так, *habitatio*, як правило, встановлювалось за допомогою легату, що зближує його із сучасним правом користування житловим приміщенням, наданим за допомогою заповідального відказу [6]. Отже, й у сучасному праві слід розмежовувати вказані випадки встановлення особистого сервітуту, що полягає у користуванні житлом власника, оскільки вони різняться як за підставами виникнення, так і за підставами припинення.

**Висновки.** Наведені вище міркування дають підстави для висновку про необхідність модернізації застарілих норм ЖК України, зокрема, у частині припинення прав користування житлом колишніх членів сім'ї власника. Слід взяти до уваги, що припинення сімейних відносин є по суті загальною підставою припинення сервітуту, як відпадіння обставини, що була підставою для його встановлення, закріпленою у ст. 406 ЦК України. Правило про збереження права користування житлом колишніх членів сім'ї власника видається радянським пережитком, прийнятим за часів, коли право приватної власності взагалі нівелювалось і на перше місце виводилися «колективні» інтереси, що ставилися понад особистими. В умовах ринкових відносин, поширення відносин найму, коли кожен дієздатний громадянин має самостійно, а не за рахунок колишніх членів сім'ї (частіше за все колишнього подружжя) піклуватися про свої житлові умови, обтяження права власності таким чином видається недопустимим.

## Список літератури:

1. Підпригора О.А. Основи римського приватного права: підручник для студентів юрид. вузів та факультетів / О.А. Підпригора. – К.: Венгурі, 1997. – 336 с.
2. Лідовець Р.А. Припинення права членів сім'ї власника житла на користування цим житлом / Р.А. Лідовець // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2011. – № 1 (3). – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://lj.oa.edu.ua/articles/2011/n1/11lraktz.pdf>
3. Цукур А. Як припинити право користування житлом одного з подружжя після розірвання шлюбу / А. Цукур. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://zib.com.ua/ua/122905-yak\\_pripiniti\\_pravo\\_koristuvannya\\_zhitlom\\_odnogo\\_z\\_podruzhhz.html](http://zib.com.ua/ua/122905-yak_pripiniti_pravo_koristuvannya_zhitlom_odnogo_z_podruzhhz.html)
4. Узагальнення практики розгляду судами цивільних справ про визнання особи такою, що втратила право на користування житлом та виселення. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://zib.com.ua/ua/print/35852-uzagalnennya\\_praktiki\\_rozglyadu\\_sudami\\_civilnih\\_sprav\\_pro\\_vi.html](http://zib.com.ua/ua/print/35852-uzagalnennya_praktiki_rozglyadu_sudami_civilnih_sprav_pro_vi.html)
5. Аналіз ВСУ застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://zib.com.ua/ua/print/103367-analizi\\_vsu\\_zastosuvannya\\_sudami\\_zakonodavstva\\_pro\\_pravo\\_vla.html](http://zib.com.ua/ua/print/103367-analizi_vsu_zastosuvannya_sudami_zakonodavstva_pro_pravo_vla.html)
6. Иванов А. *Habitatio, usus* и право пользования жилим помещением в современном российском праве / А. Иванов. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://antonivanov.ru/balfort/house\\_jurainre.html](http://antonivanov.ru/balfort/house_jurainre.html)

**Некит Е.Г.**

Национальный университет «Одесская юридическая академия»

## **СЕРВИТУТНОЕ ПРАВО ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛЬЯ**

### **Аннотация**

В статье исследовано право пользования жильем собственника членами его семьи и основания его прекращения. В частности, проанализировано право пользования жильем собственника бывшими членами его семьи. Уделено внимание существующей коллизии между ЖК Украины и ГК Украины относительно права пользования жильем собственника. Предложены пути решения проблемы прекращения права пользования жильем собственника бывшими членами его семьи. Проведено разграничение таких личных сервитутов, как право членом семьи собственника жилья на пользование этим жильем, установленное ст. 405 ГК Украины, и право пользования имуществом собственника, предусмотренное ст. 1238 ГК Украины.

**Ключевые слова:** право пользования жильем, бывший член семьи собственника, личный сервитут, ограничение права собственности, сервитутное право.

**Nekit K.G.**

National University «Odessa Law Academy»

## **SERVITUDE RIGHT OF FAMILY MEMBERS OF THE HABITATION PROPRIETOR**

### **Summary**

In the article was studied the right to use owner's habitation by family members and grounds for its termination. In particular, it was analyzed the right to use owner's habitation by former family members. Attention is paid to the current conflict between Housing Code of Ukraine and Civil Code of Ukraine concerning the right to use the owner's habitation. It was proposed the ways of solving the problem of the termination of the right to use owner's habitation by former family members. It was made a differentiation of personal servitudes such as the right to use owner's habitation by family members that is established by art. 405 of the Civil Code of Ukraine and the right to use owner's property under art. 1238 of the Civil Code of Ukraine.

**Keywords:** right to use habitation, owner's former family member, personal servitude, ownership limitation, servitude right.