

УДК 347.232

Микита Бернацький,

молодший науковий співробітник відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

У статті на підставі норм чинного законодавства та теоретичних наукових розробок проведено аналіз правового регулювання припинення права власності на житло. Розглянуто як загальні, так і особливі підстави припинення права власності на житло в контексті сучасного цивільного законодавства.

Ключові слова: житло, право власності, припинення права власності на житло, спільна власність, право проживання, ревізіція, конфіскація, викуп нерухомого майна.

Дослідження відносин власності ніколи не втрачають своєї актуальності у зв'язку з динамікою як самих відносин, так і зміни підстав набуття та припинення права власності. Особливої актуальності за таких умов набуває дослідження відносин власності щодо такого об'єкта права власності як житло. Специфіка даних правовідносин полягає в тому, що житло як об'єкт права власності забезпечує одну з основоположних потреб людини — потреби в місці проживання, тобто в самому житлі. Людина, що не має житла, не може повноцінно існувати в суспільстві, не має можливості достатнім чином берегти своє здоров'я, забезпечувати схоронність своєї власності тощо.

Питання припинення права власності на житло поряд із набуттям права власності посідає паритетну позицію серед найбільш досліджуваних проблем приватного права. Внаслідок постійної зміни законодавства, що регулює правовідносини власності, внаслідок все більшого ускладнення цивільного обороту питання припинення права власності на житло не втрачає актуальності і тепер, навіть після непоодиноких і досить фундаментальних досліджень у зазначеній сфері.

Підґрунтям для розроблення теми дослідження стали роботи М. К. Галянтича, О. В. Дзери, А. І. Дрішлюка, І. М. Кучеренко, В. В. Луця, Є. О. Харитонова та ін.

Метою статті є дослідження як загального переліку підстав припинення права власності, так і спеціальних підстав припинення права власності, що характерні саме для такого специфічного об'єкта права власності як житло.

Насамперед слід чітко відмежовувати припинення права власності на житло та припинення права проживання, оскільки дані категорії хоча і мають зв'язок, однак не завжди припинення права власності на житло тягне за собою припинення права проживання.

Право проживання — це гарантована можливість користуватися житлом та володіти ним.

Правомочність власника користування та розпорядження житлом є найважливішою ознакою права власності, хоча в їх основі містяться різні за своєю правовою природою відносини, оскільки розпорядження жилими приміщеннями є елементом як речових, так зобов'язальних відносин. Взаємні права й обов'язки сторін припиняються внаслідок дій як у добровільному, так і примусовому порядку. Право користування житлом полягає в експлуатації жилого приміщення з метою задоволення власником своїх житлових потреб, членів своєї сім'ї або передачі в користування іншим особам [1].

Для ілюстрації розмежування права проживання та права власності можна навести такий приклад.

Відповідно до ч. 4 ст. 9 ЖК УРСР ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом. За таких обставин набуття у власність житлового будинку, в якому проживають члени сім'ї власника, не тягне за собою виселення цих осіб. Самого факту не достатньо для виселення, а це означає, що фак-

тично за особами зберігається право на проживання у такому житлі.

За зовнішніми ознаками реалізація права власності на житло та права проживання схожі. Як володіючи житлом, так і здійснюючи право на проживання, особа фактично може проживати в такому житлі, однак комплекс правомочностей при здійсненні права власності та при здійсненні права на проживання, звичайно ж, відрізняється. На нашу думку, в законодавстві необхідно чітко врегулювати, яким саме чином припиняється право на проживання родичів та інших осіб, пов'язаних із власником, у житлі, право власності на яке переходить до іншої особи. Причому особи, право на проживання в житловому приміщенні яких є похідним, мають право на забезпечення свого права на житло до моменту переходу права власності на житло, в якому вони проживають.

На відміну ж від права на проживання, право власності, відповідно до ст. 316 ЦК України, визначене як право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Право власності в суб'єктивному значенні — це право володіти, користуватися, розпоряджатися річчю та реалізовувати стосовно неї інші правомочності своєю владою у власному інтересі. Право власності в суб'єктивному значенні відображає сутність власності як вищої влади над річчю [2].

Загальний перелік підстав припинення права власності закріплений в ст. 346 ЦК України. До нього входять: відчуження власником свого майна; відмови власника від права власності; припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; знищення майна; викупу пам'яток культурної спадщини; примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону; звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; реквізиції; конфіскації; припинення юридичної особи чи смерті власника. Однак зазначений перелік не є вичерпний, про що прямо вказано в зазначеній статті.

Для початку необхідно розглянути перелічені підстави припинення права власності на житло.

Найпоширенішою підставою припи-

нення права власності на житло є відчуження власником свого майна. На практиці припинення права власності внаслідок відчуження власником свого майна здійснюється шляхом укладання різноманітних цивільно-правових договорів, таких як: продаж, міна дарування, довічне утримання тощо.

Відчуження майна за цивільно-правовими договорами, в більшості випадків, здійснюється за загальними правилами щодо укладання цивільно-правових договорів, які закріплені в кн. V ЦК України.

Однак існують певні особливості щодо відчуження майна, яке належить декільком особам на праві спільної власності.

Відповідно до ст. 355 ЦК України майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Право спільної власності здійснюється кількома особами — співвласниками. Спільний об'єкт може складатися з одної речі або сукупності речей, які можуть бути подільними або неподільними, проте, як об'єкт права власності вони утворюють єдине ціле. Це означає, що право кожного із співвласників поширюється на весь об'єкт у цілому, а не на певну його частину. Отже, право спільної власності характеризується множинністю її суб'єктів та єдністю об'єкта [3].

Припинення спільної власності може мати ті чи інші особливості, зумовлені призначенням того чи іншого об'єкта, складом або характером зв'язків учасників спільної власності, що визначається як ЦК, так і СК. Так, згідно з п. 3 ч. 1 ст. 57 СК майно, набуто одним із подружжя за час шлюбу, але за кошти, які належали йому (їй) особисто, є особистою приватною власністю чоловіка (дружини) [4]. Відповідно до п. 7 цієї статті, якщо у придбання майна вкладені, крім спільних коштів, і кошти, що належали одному з подружжя, то частка у цьому майні, відповідно до розміру внеску, є його особистою приватною власністю.

У випадку припинення права спільної сумісної власності не обов'язково припиняється право власності взагалі. Так у випадку припинення шлюбу та поділу майна, що знаходиться у спільній сумісній власності, за умови можливості виділення у натурі часток (наприклад два житлові будинки на одній земельній ділянці, що перейдуть по одному у власність кожного з подружжя), право власності кожного з

подружжя збережеться, але право спільної власності припиниться.

Також розпорядження майном, що знаходиться у спільній власності, має особливості. Так, відповідно до ст. 369 ЦК України співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників. Згода на розпорядження житлом, що знаходиться у спільній сумісній власності, має обов'язково бути нотаріально посвідчена, відповідно до ст. 657 та ч. 2 ст. 369 ЦК України.

Частка учасника спільної сумісної власності визначається при поділі майна, виділі частки зі спільного майна, зверненні стягнення на майно учасника спільної власності за його боргами, відкритті після нього спадщини. Розмір часток у спільній сумісній власності подружжя визначається за нормами СК. У разі відсутності доказів того, що участь когось з учасників спільної сумісної власності (крім сумісної власності подружжя) у надбанні майна була більшою або меншою, частки визначаються однаковими. Відповідно до п. 3 ст. 358 ЦК кожен із співвласників має право на надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності. Якщо це неможливо, то він має право вимагати від інших співвласників, які володіють і користуються спільним майном, відповідної матеріальної компенсації [5].

Найбільш поширеним способом припинення права власності на житло є відчуження його на підставі договору купівлі-продажу. Загальні положення про договір купівлі-продажу закріплені в гл. 54 ЦК України. З особливостей щодо укладення самого договору купівлі-продажу житла слід виділити такі. У ст. 657 ЦК України закріплена обов'язкова письмова форма та нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу житлового будинку (квартири).

Також особливістю купівлі-продажу житла, як зазначається на початку нашої статті, є те, що сам факт переходу права власності на житло до іншої особи не є підставою припинення права на проживання в ньому членів сім'ї попереднього власника, оскільки відповідно до ч. 3 ст. 9 ЖК УРСР ніхто не може бути висе-

лений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше, як з підстав і в порядку, передбачених законом.

Однією з підстав припинення права власності є відмова від права власності. Відповідно до ст. 347 ЦК України особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. У частині 3 цієї статті зазначається, що у разі відмови від права власності на майно, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру. Слід наголосити на деяких протиріччях ч. 1 та ч. 3 зазначеної статті, оскільки проведення державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно потребує певного часу, і від моменту подачі заяви до моменту внесення відповідних змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно може пройти багато часу, і за цей час можуть настати негативні наслідки для власника, яких він намагався уникнути, відмовляючись від права власності.

До такої підстави як відмова від права власності, на нашу думку, слід віднести реприватизацію житла. Наприклад, якщо власник не може утримувати єдине належне йому житло, то він може передати його у власність держави та укласти договір соціального найму щодо такого житла.

Примусове припинення права власності на житло, яке за законом не може належати особі, передбачено ст. 348 ЦК. Застосування зазначених положень можливе тоді, коли з підстав, що не були заборонені законом, особа набула право власності на майно. Є. О. Харитонов, А. І. Дрішлюк вважають, що умовами застосування цієї норми є: а) правомірність підстави виникнення права власності на момент його набуття; б) недопущення законом, який був прийнятий пізніше, перебування певного майна у власності певної особи (встановлення вимоги наявності спеціального дозволу); в) відмова у видачі спеціального дозволу (коли такий дозвіл потрібен); г) невідчуження зазначеного майна протягом строку, встановленого законом [6].

Припинення права власності внаслідок знищення майна передбачене ст. 349 ЦК України. Однак відповідно до ч. 2 за-

значеної статті у разі знищення майна, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на це майно припиняється з моменту внесення за заявою власника змін до державного реєстру. Така норма може викликати ситуації, коли у власності особи залишається житло, що було знищене. Наявність у власності такого житла може завадити, наприклад, отриманню соціального житла. Тому пропонуємо надати можливість вносити відповідні зміни до державного реєстру за зверненням Державної служби з надзвичайних ситуацій, оскільки саме вона проводить ліквідацію наслідків пожеж, стихійних лих тощо. Також саме ця служба компетентно і першочергово встановлює масштаби руйнування. Тому для прискорення процесу отримання соціального житла постраждалими від пожеж та стихійних лих можна було б надати ДНСН повноваження щодо звернення до органів, що реєструють право власності на нерухоме майно.

Можливе також примусове припинення права власності на житло з таких підстав, як: викуп пам'ятки історії та культури, припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з викупом для суспільних потреб чи примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене, реквізиція, конфіскація. В більшості випадків такому припиненню права власності передую повна компенсація вартості об'єкта, що відчужується, за винятком реквізиції під час воєнного або надзвичайного стану, коли компенсація відбувається не з попереднім, а з наступним відшкодуванням вартості відчужуваного об'єкта. Також конфіскація не передбачає компенсації вартості майна, що вилучається, оскільки за своєю природою конфіскація є санкцією, а тому не передбачає відшкодування вартості взагалі.

Окремо варто розглянути деякі підстави припинення права власності на житло, про які безпосередньо не йдеться в ЦК України, проте які заслуговують на увагу.

Однією з таких підстав є приватизація державного житлового фонду. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» приватизація державного житлового фонду — це відчуження квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках,

призначених для проживання сімей та одиноких осіб, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв і т. ін.) державного житлового фонду на користь громадян України. Державний житловий фонд, відповідно до статей 4, 5 ЖК УРСР, — це жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі та перебувають у віданні місцевих рад (житловий фонд місцевих рад) та у віданні міністерств, державних комітетів і відомств (відомчий житловий фонд). Отже, можна зазначити, що при приватизації право власності держави на житло припиняється, і громадяни набувають таке право на зазначене житло. Однак суб'єктом, у якого може припинитися право власності внаслідок приватизації, може бути виключно держава, а набути права власності на житло в процесі приватизації може виключно громадянин України.

Ще однією з особливих підстав припинення права власності на житло є набуття фізичною особою права власності на житло у житлово-будівельному кооперативі. Відповідно до п. 19 Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 30.04.1985 р. № 186 (далі — Примірний статут ЖБК), жилий будинок (будинки) і надвірні будівлі належать житлово-будівельному кооперативу на праві кооперативної власності. Так само зазначено і в ст. 384 ЦК. В ч. 3 ст. 384 зазначається, що у разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником. Єдиний нормативний акт, який визначав поняття «викуп квартири в ЖБК», був Закон України «Про власність», який на сьогодні вже втратив чинність. Відповідно до ч. 1 ст. 15 зазначеного Закону член житлово-будівельного кооперативу вважається таким, що викупив квартиру та набув право власності на неї, з моменту, коли він вніс повністю свій пайовий внесок. Отже, з цього моменту право власності на таку квартиру припиняється у ЖБК та його набуває відповідний член цього ЖБК.

З зазначеного вище можна зробити такі висновки. Припинення права власності на житло можливе як за загальних підстав, перелічених в ст. 346 ЦК

України, так і на підставі спеціальних процедур, що передбачені в інших нормативних актах та притаманні виключно певному колу суб'єктів. Підстави припинення права власності, що перелічені в ЦК України, мають свої особливості щодо такого виду майна, як житло, а деякі з них потребують вдосконалення правового регулювання, оскільки

на практиці недостатня врегульованість є причиною проблем.

Питання припинення права власності на житло є актуальним та потребує додаткових досліджень з метою розробки пропозицій до законодавства, які допомогли б надалі уникнути проблем на практиці.

ПРИМІТКИ

1. Набуття та припинення права власності в Україні (проблеми теорії та практики) : монографія / за заг. ред. академіка НАПрН України В. В. Луця. — К. : НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013. — С. 244.

2. Цивільний кодекс України : Науково-практичний коментар. — 3-тє вид., перероб. та допов. — Х. : Одиссей, 2006. — С. 320.

3. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — 2-ге вид., перероб. і допов. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — Т. 1. — С. 589.

4. Сіренко В. Ф. Про легальність та легітимність державної влади / В. Ф. Сіренко. — К. : Оріяни, 2006. — 60 с.

5. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — 3-є вид., перероб. і допов. — К. : Юрінком Інтер, 2008. — Т. 1. — С. 117, 592—593.

6. Харитонов Є. О. Цивільне право України / Є. О. Харитонов, А. І. Дрішлюк. — Суми : Університетська книга, 2006. — С. 71—72.

Бернацкий Никита. Прекращение права собственности на жилье.

В статье на основании норм действующего законодательства и теоретических научных разработок проведен анализ правового регулирования прекращения права собственности на жилье. Рассмотрены как общие, так и специальные основания прекращения права собственности на жилье в контексте современного гражданского законодательства.

Ключевые слова: жилье, право собственности, прекращение права собственности на жилье, общая собственность, право проживания, реквизиция, конфискация, выкуп недвижимого имущества.

Bernatskyi Mykyta. Housing ownership right termination.

The article based on current legislation and theoretical scientific research contents analysis of the legal regulation of housing ownership right termination. Examined both general and specific grounds of housing ownership right termination in the context of modern civil law.

Key words: housing, ownership, housing ownership right termination, common ownership, right of residence, requisition, confiscation, buyout of real estate.