

**Юлія Балюк,**

кандидат юридичних наук,

юрисконсульт юридичної компанії «МІКО»

МЕЖІ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

У статті досліджуються питання правового регулювання права спільної власності на житло, аналізуються житлові інтереси співвласників. Визначено, що правовий режим спільної власності на житло потребує встановлення меж здійснення суб'єктивного права, визначаються їх спільні ознаки та розбіжності. В рамках режиму спільної власності на житло виявляються окремі правові межі конкретного та загального користування житлом.

Ключові слова: житло, право спільної власності, юридичні факти, межі здійснення, обмеження права.

У ст. 41 Конституції України закріплено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству, кожен має право на житло. Тому в цивільному законодавстві встановлюються певні засади у здійсненні фізичною особою права приватної власності особисто або спільно в межах, визначених ст. 13 ЦК України. Зокрема, при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб. При спільній власності на житло існують спільні права на житлову площу учасників спільної власності, що викликає потребу встановлення меж здійснення житлових прав, особливо в частині, коли виникають протилежні інтереси співвласників такого житла. Слід зазначити, що право спільної власності на житло певною мірою детерміновано існуванням права спільної власності на весь комплекс житлової нерухомості, зокрема на нежитлові та допоміжні приміщення, за-

гальне і особисте майно, подільне і неподільне тощо. Проте невирішеною лишається проблема здійснення права кількома особами, які мають право власності та житлові права на одну житлову площу. До того ж, окрім загальних прав спільної власності, які стосуються всіх без винятку об'єктів цивільних прав, у цивільному та сімейному законодавстві існують і спеціальні права, що стосуються тільки права спільної власності на житловий об'єкт.

Теоретичною основою дослідження стали наукові висновки, викладені у працях С. Н. Братуся, В. П. Грибанова, М. К. Галянтича, О. В. Дзери, О. С. Іоффе, Н. С. Кузнецової, І. М. Кучеренко, Є. О. Мічуріна та інших учених.

У Цивільному законодавстві України розроблені певні підходи до здійснення особою права спільної (сумісної та часткової) з метою охорони прав співвласників. У той же час в Україні відсутнє системне запровадження охорони та захисту права спільної власності на житло. Цивільний кодекс України від 16 січня

2003 р. містить лише окремі положення щодо визначення житла як об'єкта права власності, їх проявів стосовно правомочностей співвласників житла. Крім того, норми інших законодавчих актів не завжди однозначні у визначенні меж здійснення прав співвласниками житла, що не вносить розуміння у відносини, які виникають між співвласниками житла.

Слід зазначити, що житло є особливим об'єктом права власності. Реалізація правомочностей співвласників житла відрізняється від реалізації правомочностей власників інших видів об'єктів нерухомості. Це, перш за все, пов'язано зі специфічністю самого об'єкта нерухомості — житла та його особливого правового режиму, який закріплений в різних законодавчих актах. ЦК України встановлює загальні правила, які розповсюджуються на всі види нерухомого майна. Разом з тим, існують і певні застереження, оскільки інститут спільної власності на житло є багатоаспектним правовим явищем.

Зокрема межі здійснення суб'єктивного права В. П. Грибанов розумів як міру конкретної форми поведінки в рамках дозволеного загального типу поведінки, визначеної межами самого суб'єктивного права [1, с. 20]. Тому саме здійснення права визначають правомірну поведінку особи, яка здійснюється відповідно до призначення самого права. Так, О. С. Іоффе під межами здійснення цивільних прав розумів межі, які впливають з їх цільового призначення [2, с. 311]. Так само С. Н. Братусь критерієм визначення меж здійснення суб'єктивних прав вважав здійснення права відповідно до його призначення [3, с. 82]. Н. О. Горобець зазначає, що «межі здійснення суб'єктивного права формуються через передбачені законодавством способи реалізації можливостей змісту цього права» [4, с. 9].

Як зазначає М. К. Галянтич, обмеження здійснення суб'єктивного цивільного права визначаються, перш за все, межами дії приватного права, оскільки межі здійснення цивільних прав встановлюють загальні орієнтири для особи, яка при здійсненні своїх прав не повинна наносити шкоду іншим особам, а також виконувати інші загальні вимоги за-

кону. Із врахуванням цих меж встановлюються обмеження окремих прав, які додатково ускладнюють їх здійснення [5, с. 15].

У чинному ЦК України суб'єктивне право — це міра можливої поведінки суб'єкта, тобто, іншими словами, це наявне, конкретне право. Таким чином, якщо правоздатність — це здатність мати цивільні права і обов'язки [6, с. 41], то суб'єктивне право — це конкретне, наявне у суб'єкта право. У статтях 25, 26 ЦК України йдеться про те, що здатність мати цивільні права і обов'язки мають усі фізичні особи, які є рівними. Однак суб'єктивне право власності окремого співвласника житла може конкурувати із суб'єктивними правами інших співвласників володіти і користуватися житлом, а тому забезпечення прав різних учасників спільної власності полягає в укріпленні прав на об'єкт житлової нерухомості.

М. К. Галянтич слушно зауважує, що потреба у житлі є тим юридичним фактом, з яким закон пов'язує трансформацію абстрактного конституційного права на житло у конкретне суб'єктивне право [7, с. 16—20]. Право спільної власності на житло та пов'язані з ним обов'язки, які виникають у співвласників при його здійсненні, можна поділити за певними критеріями: 1) за об'єктним складом (квартира, будинок, інші житлові об'єкти); 2) за метою їх виникнення (охорона прав власника, співвласників та прав інших осіб (членів сім'ї власника житла, співвласників у багатоквартирному житлому будинку); 3) за джерелом встановлення (законодавчі, судові, договірні); 4) за змістом права співвласника (права володіння, користування та розпорядження житлом); 5) за їх обсягом (у речовому, договірному, спадковому праві).

Набрання чинності 19 червня 1992 р. Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» зумовило перехід державного житлового фонду у спільну сумісну чи часткову власність громадян. Тому здійснення особою права спільної власності на житло також повинно регулюватися з метою гарантування закріплених прав і свобод кожній особі. Вважаємо, що необхідно сформулювати новий концептуальний погляд на здійс-

нення житлових прав учасників спільної власності на житло, особливо у випадку проживання в квартирі осіб, які не є членами однієї родини. Таким елементом правового механізму можуть стати встановлені обмеження права приватної власності на спільне житло, особливо у випадку його відчуження.

Закріплення в Конституції України рівності всіх суб'єктів права власності перед законом та їх захисту державою потребують формулювання принципово нових, відмінних від традиційних засад здійснення права приватної власності на житло. Запровадження в практику принципів пріоритету прав людини, розумності та справедливості здійснення кожною особою належних їй прав стає актуальним питанням про розроблення системи обмежень права спільної власності на житло. Передумовами виникнення обмежень є суспільні інтереси та права і свободи окремих співвласників. Отже, обмеження права спільної власності на житло можуть бути зумовлені охороною інтересів окремих осіб, до яких належать сусіди власника, члени його сім'ї тощо.

Серед інших передумов встановлення обмежень права приватної власності на житло слід виділити права та інтереси інших осіб. Це зумовлюється заборонаю використання житла для заподіяння шкоди іншим уповноваженим особам. Оскільки права і свободи людини та їхні гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави (ст. 3 Конституції України), пріоритетними при встановленні обмежень права приватної власності на житло мають залишатися гарантовані законом права особи на житло. Тому суб'єкт цивільних правовідносин може бути обмежений у праві приватної власності на житло в межах закону та на підставі рішення суду. Наприклад, такою заборонаю може виступати обмеження відчуження частки на житло (іпотеки, дарування тощо) без виділення її в натурі відповідно до санітарних і технічних умов.

Обмеження права приватної власності на житло покликані узгодити правомірне здійснення власником суб'єктивного права на житло і не допустити порушення прав інших суб'єктів правовідносин. Нічим не обмежене право власності од-

нієї особи на житло становить загрозу порушення прав інших осіб. Водночас, необмежене право приватної власності на житло є загрозою зловживання правами самого власника. Адже майнові права власника житла майже завжди перебувають у динамічній взаємодії з майновими правами інших співвласників. Тому з метою запобігання зловживання останніми своїми правами та нанесення шкоди іншим власникам має бути закладений правовий механізм.

Обмеження права спільної власності на житло повинні мати загальний характер і встановлюватися шляхом застосування цивільно-правових принципів добросовісності та справедливості без прив'язки до окремих статей Закону. У даному випадку слід відрізнити обов'язки, які можуть бути покладені на співвласника, та обов'язки, покладені на користувачів житла. Проте обмеження повинні мати загальнообов'язковий характер, що зумовлюється рівністю у здійсненні фізичними особами своїх прав і свобод. Оскільки саме охорона прав та свобод кожної людини є підставою запровадження обмежень, то їх встановлення має відповідати загальноправовому принципу законності. Принцип рівності всіх перед законом має застосовуватися при виникненні конфлікту інтересів при здійсненні права спільної власності на одну житлову площу. Слід дійти висновку, що правовий режим спільної власності на житло базується як на загальних принципах інституту права власності, так і на спеціальному, так званому принципі «звуженого права», дія якого обумовлена багатосуб'єктністю співвласників та необхідністю рівнозначного врахування їх інтересів, що є «самообтяженням», а не безпосереднім обмеженням їх прав на спільне житло.

Обмеження можна поділити на загальні, які стосуються всього права власності і всіх його об'єктів нерухомого майна, і спеціальні, які стосуються тільки права власності на житло (наприклад, цільового використання житла). До загальних обмежень права власності відносяться законодавчі приписи, які регламентують загальні засади здійснення права власності. Частина 5 ст. 319 ЦК України встановлює, що власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності гро-

мадян, інтересам суспільства. У ч. 7 ст. 319 ЦК України зазначається, що діяльність власника може бути обмежена чи припинена, або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном іншими особами в порядку, встановленому законом. Також особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом (ч. 2 ст. 321 ЦК України). Таким чином, має бути розроблений спеціальний Закон або новий Житловий кодекс, який би визначав основні засади обмежень прав співвласників житла та встановлення заборони власнику використовувати своє майно на шкоду іншим особам, як інколи відбувається на практиці при «рейдерському» захопленні житла. З метою додержання інтересів суспільства та прав і свобод співвласників житла, членів його сім'ї та інших осіб (користувачів) мають встановлюватися спеціальні обмеження права приватної власності на житло, наприклад, як це здійснено у ст. 383 ЦК України, ст. 6 ЖК України. Тому необхідно на законодавчому рівні закріпити не тільки заборону промислового виробництва в житлових будинках, але й інші дії, що можуть призводити до зловживання житловими правами (наприклад, вселення співвласником на свою житлову площу значної кількості різних осіб з метою створення «важкої» ситуації здійснення права власності іншому співвласнику).

Сучасні дослідники, які присвятили свої наукові праці обмеженням права приватної власності, також не завжди одностайні щодо класифікації таких обмежень. В. П. Камішанський, проводячи загальну класифікацію, зауважує, що обмеження можна класифікувати залежно від цілей, закріплених у ст. 29 Загальної декларації прав людини, а перед юридичними науками стоїть завдання тлумачення зазначених цілей та розроблення системи допоміжних критеріїв, здатних забезпечити відповідність обмежень прав і свобод людини цілям обмежень [8, с. 27—28]. Необхідність дослідження та розроблення цілей, які зумовлюють обмеження права приватної власності на житло, визначається специфікою житлових правовідносин, соціальною функцією житла та його економічним значенням.

Для правомірного застосування обме-

жень необхідно виявити функції, притаманні саме житловим відносинам. Зокрема, головною функцією права спільної власності на житло є охорона спільного інтересу на об'єкти житлової нерухомості та його узгодження з особистими немайновими житловими правами кожного власника, які забезпечують природне існування фізичної особи. Специфіка житлових правовідносин полягає в тому, що здебільшого вони носять немайновий характер, й інтерес кожного конкретного співвласника житла перш за все полягає у забезпеченні житлом членів родини власника. Обмеження права спільної власності на житло встановлені ЦК, СК України та іншими кодексами та законами. Вони відрізняються за юридичною силою закріплених у них обмежень та за загальним і спеціальним характером приписів. Обмеження права приватної власності на житло, встановлені Конституцією України, як правило, мають загальний характер. Такі узагальнюючі обмеження покликані окреслити основні напрямки подальшого розвитку законодавства України. Так, у ч. 1 ст. 383 ЦК України зазначається, що власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб. Конкретизація обмежень права приватної власності на житло дозволить визначити межі допустимої поведінки співвласника комунальної квартири.

В цивільному законодавстві встановлено, що використання житла допускається лише для проживання в ньому фізичних осіб, однак не закріплено правило дотримання санітарної норми від 6 до 13,65 кв. м на житлову площу. Власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб (ч. 1 ст. 383 ЦК України), що зобов'язує особу використовувати житло виключно за його цільовим призначенням — проживанням у ньому фізичних осіб. Юридична особа, відповідно до ч. 2 ст. 813 ЦК України, може укласти договір найму (піднайму), житла з фізичною особою для задоволення житлових потреб людей.

Співвласник житлового будинку має право без згоди інших співвласників збільшити належну йому частину будинку шляхом його добудови у встановлено-

му законом порядку. Частина 4 ст. 357 ЦК України надає дозвіл співвласнику житлового будинку, іншої будівлі, споруди робити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) без згоди інших співвласників, якщо це не порушує їхні права. Право на добудову житлового будинку, збільшення співвласником за рахунок цього свого житла відповідає принципу поліпшення умов життя кожної людини. Проте це може спричинити порушення права власності на житло інших співвласників. Тому якщо співвласник житлового будинку, квартири вирішив добудувати квартиру, він може це зробити за умови додержання прав на частку інших співвласників. У разі ж, якщо це призведе до порушення їхніх прав (зменшення їх частки у житлі, порушення міцності несучих стін тощо), то зумовить встановлення заборони на добудову.

Особливість частки у праві на загальне майно в багатоквартирному житловому будинку полягає в тому, що вона: 1) не відчужується окремо від права власності на приміщення в багатоквартирному житловому будинку; 2) не підлягає окремій державній реєстрації і переходить автоматично разом з правом власності на окрему квартиру; 3) на неї не поширюється право переважної купівлі; 4) вона не може бути виділена в натурі [9, с. 194]. Звичайно, наведені застереження не є вичерпними в законодавстві України. Але вони дозволяють виявити межі здійснення прав власника житла та визначити основні напрями розвитку правового регулювання спільної власності на житло.

В ЦК, ЖК мають бути встановлені обмеження права приватної власності на частку в житлі, скориставшись досвідом дореволюційної школи цивілістики. Так, Д. І. Мейер зауважує, що право власності може обмежуватися не тільки як повне та найбільш абсолютне право, але слід виділяти й обмеження окремих правомочностей власника: права володіння, користування та розпорядження [10, с. 354]. Обмеження права володіння житлом власника обумовлюється утисненням його прав щодо юридичного панування над цим житлом. Тому обмеження права власності на житло при спільному його користуванні полягає у визначенні правомочностей володіння, користуван-

ня та розпорядження часткою у житлі. Висловлені зауваження щодо меж здійснення права користування власника поширюються тільки на житло, призначене для особистого використання. Обмеження права користування обумовлюються охороною прав та інтересів співвласників житла з метою додержання прав і свобод інших співвласників. У разі продажу співвласником частки житла у праві спільної власності на житло переважне право на її купівлю необхідно надати також члену сім'ї співвласника, який проживає в цьому житлі і не має іншого житла в порядку, передбаченому ст. 362 ЦК України.

Обмеження права розпорядження житлом виявляється у звуженні можливості власника визначати юридичну долю житла. Це може виявлятися в неможливості відчужувати житло (обміняти, подарувати, продати тощо). Цивільний кодекс передбачає випадки припинення права на частку співвласника у спільному майні і без його згоди. Так, згідно зі ст. 365 ЦК співвласники можуть подати до суду позов про припинення права на частку в спільному майні при наявності таких умов: а) частка є незначною і не може бути виділена в натурі; б) річ є неподільною; в) спільне володіння і користування майном є неможливим; г) таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї. При цьому суд дає оцінку всім переліченим умовам в сукупності [12, с. 27]. В той же час, в п. 6 постанови Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7 зазначається, що в окремих випадках суд може, враховуючи конкретні обставини справи і при відсутності згоди власника, що виділяється, зобов'язати решту учасників спільної власності сплатити йому грошову компенсацію за належну частку з обов'язковим наведенням відповідних мотивів. Зокрема це може мати місце, якщо частка у спільній власності на будинок (квартиру) є незначною й не може бути виділена в натурі чи за особливими обставинами, сумісне користування ним неможливе, а власник в будинку не проживає і забезпечений іншою жилою площею.

У цивільному законодавстві мають бути встановлені обмеження цивільного

обороту частки права співвласника на неподільне житлове приміщення шляхом безоплатного відчуження, яке досить широко використовується на практиці з метою незастосування положень ст. 362 ЦК України щодо переважного права купівлі частки.

Висновки. 1. Обмеження права приватної власності на житло можуть встановлюватися з метою узгодження прав власника житла та інших співвласників житла. Це зумовлюється необхідністю дотримання прав і свобод усіх суб'єктів цивільних правовідносин.

2. Для недопущення неправомірного та необґрунтованого встановлення обмежень права приватної власності на житло необхідно сформулювати їхні підстави. Здійснення права спільної власності на житло визначаються законом (ЦК, СК, ЖК, міжнародним договором), спеціальним законом, договором, заповітом, рішенням суду. Направленість нормативного регулювання спільної власності на житло повинно обумов-

люватися, в першу чергу, дією цивільно-правових принципів добросовісності, справедливості, розумності при здійсненні прав та законних інтересів співвласниками житла.

3. Забезпечення стабільності житлових правовідносин вимагає розроблення законодавчих механізмів запровадження обмежень права спільної власності на житло, з метою запобігання порушень прав окремих співвласників.

4. Особливість обмеження права приватної власності на житло полягає в необхідності врахування ряду чинників, пов'язаних із здійсненням власником своїх житлових прав. Звернення стягнення на частку в об'єкті житлової нерухомості, що належить боржникові (позичальникові) на праві спільної власності, можливо лише за умови виділу його частки в натурі, підтвердженої технічно-будівельною експертизою.

ПРИМІТКИ

1. Грибанов В. П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав / В. П. Грибанов. — М., 1992. — 411 с.
2. Иоффе О. С. Советское гражданское право / О. С. Иоффе. — М. : Юрид. лит., 1967. — 494 с.
3. Братусь С. Н. О пределах осуществления гражданских прав / С. Н. Братусь // Правоведение. — 1967. — № 3. — С. 79—86.
4. Горобець Н. О. Право на недоторканність житла: цивільно-правовий аспект : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 Цивільне право, сімейне право, цивільний процес, міжнародне приватне право / Н. О. Горобець. — Х., 2010. — 19 с.
5. Галантич М. К. Приватно-правові засади реалізації житлових прав громадян в Україні : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / М. К. Галантич. — К. : КНУ імені Тараса Шевченка, 2008. — 40 с.
6. Самойленко В. М. Цивільне та сімейне право України : навч. посіб. / В. М. Самойленко. — 2-ге вид., перероб. та доп. — Х. : Юрsvіт, 2007. — Ч. 1. — 460 с.
7. Галантич М. К. Житлове право України : навч. посіб. / М. К. Галантич. — К. : Юрінком Інтер, 2007. — 528 с.
8. Камышанский В. П. Ограничения в праве собственности (гражданско-правовой анализ) : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / В. П. Камышанский. — СПб., 2000. — 358 с.
9. Кучеренко І. М. Житлова політика: сучасність і майбутнє / І. М. Кучеренко, О. Ю. Кучеренко, І. В. Запатріна. — Видавничий центр спілки власників житла України, 2012. — С. 194.
10. Мейер Д. И. Русское гражданское право : в 2-х ч. / [по испр. и доп. 8-му изд., 1902 г. ; изд. 3-е, испр.] ; Д. И. Мейер. — М. : Статут, 2003. — 832 с. (Классика российской цивилистики).
11. Про поділ майна, що перебуває у спільній сумісній власності : постанова Верховного суду України від 15 травня 2013 р. — Юридичний Вісник України 27 липня — 2 серпня 2013 р. — № 30. — С. 27.
12. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок від 04.10.91 р. : постанова Пленуму Верховного Суду України [Електронний ресурс]. — № 7. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

Балук Юлія. Пределы осуществления права общей собственности на жилье.

В статье исследуются вопросы правового регулирования права общей собственности на жилье, анализируются жилищные интересы совладельцев. Определено, что правовой режим общей собственности на жилье требует закрепления пределов осуществления субъективного права, определяются их общие признаки и различия. В рамках режима совместной собственности на жилье устанавливаются отдельные правовые рамки конкретного и общего пользования жильем.

Ключевые слова: жилье, право общей собственности, юридические факты, пределы осуществления, ограничение права.

Baluk Yuliya. Limits of the right of common ownership housing.

The article examines the legal regulation of the right to the common ownership of housing, the housing interests of the co-owners are analyzed. It was determined that the legal regime of the common ownership of housing requires fixing the limits of the subjective right, defined by their common features and differences. As part of the regime of joint ownership of housing to install a separate legal framework for the concrete and public housing.

Key words: housing, right to the common property, the legal facts of the limits, restrictions on the right.