

УДК 347.253

І. П. Івашова, асистентка кафедри цивільно-правових дисциплін та банківського права
ДВНЗ "Українська академія банківської справи Національного банку України",
здобувач Інституту держави і права ім. В. М. Корецького ІАН України

ПРАВОВА ПРИРОДА ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ

У статті досліджуються питання визначення права користування житлом, особливості та межі здійснення цього права, розглядається співвідношення з іншими суміжними поняттями.

Ключові слова: житло як об'єкт цивільних правовідносин, право користування житлом, місце проживання, особистий сервітут, виселення.

В статье исследуются вопросы определения права пользования жильем, особенности и границы осуществления этого права, рассматривается соотношение с другими смежными понятиями.

Ключевые слова: жилье как объект гражданских правоотношений, право пользования жильем, место проживания, личностный сервитут, выселение.

Постановка проблеми. Серед всіх правомочностей власника право користування житлом займає провідне місце, яке визначає можливість як для самого власника, так і для інших осіб задовольнити свої житлові потреби, та здійснювати

іншу не заборонену законом діяльність. Право користування житлом також розглядається в контексті конститутційного права громадян на житло, яке може бути реалізоване будь-якими законними способами, в тому числі користування житлом на підставі особистого сервітуту. Дослідження правової природи права користування житлом є неможливим без визначення житла як

© І. П. Івашова, 2011

специфічного об'єкта цивільних правовідносин, та з'ясування специфічних властивостей, які встановлюють межі здійснення права користування житлом.

Аналіз останніх досліджень. Невирішені раніше частини проблеми. Правовідносини, що виникають з приводу користування житлом, мають цивільно-правовий характер. М. К. Галаштєв визначає, що "специфічного житлових правовідносин є те, що окрема їх частина, насамперед та, що виникає за умови отримання житла державного чи комунального житлового фонду на правах соціального пайму, є адміністративними правовідносинами, а подальше користування житлом на умовах оренди чи пайму є цивільно-правовими відносинами, що суттєво впливає на зміст правового становища суб'єктів житлового права, на обсяг їх прав і обов'язків" [1, с. 143]. Право користування житлом розпадається, як в системі зобов'язального, так і в системі речового права. Суб'єктами права користування житлом виступають як сам власник, так і інші особи на підставах, відмінних від права власності (зобов'язального, або сервітутного права). Але незалежно від того, хто виступає суб'єктом, правова природа права користування є незмінною і впливає лише на обсяг цих прав. Так, В. М. Мартин вказує, що "право користування чужим майном узаалежнене від права власності, але юридична природа права користування є сталою, незмінною. Вона не залежить від того, хто отримує користь від майна: власник чи інша управлена особа. У зв'язку з цим юридична інтерпретація права користування та права користування чужим майном має ґрунтуватися на одних і тих же засадах" [2, с. 4]. Дослідженням правової природи права користування як правомочності власника присвячено дуже багато цивільно-правових праць науковців, серед яких: С. П. Братусь, О. В. Дзєра, О. С. Іоффе, Н. С. Кузнецова, І. М. Кучеренко, П. А. Суханов, С. О. Харитонов, Я. М. Шевченко. Питання визначення поняття "житло" досліджували Л. О. Воронова, В. В. Витрапський, М. К. Галаштєв, П. В. Крашенишников, Л. Г. Лічман, Є. О. Мічурін та інші. Але в той же час відсутні ґрунтовні дослідження права користування житлом, визначення особливостей та меж такого користування.

Виклад основного матеріалу. Серед правомочностей особи щодо майна особливе місце відведено праву користування. Користування майном дозволяє задовольнити духовні, культурні, матеріальні, господарські потреби, а тому особу цікавить не стільки сама річ, володіння

нею, скільки можливість реалізації права користування [3, с. 133].

Визначаючи правову природу права користування житлом, необхідно визначити що розуміється під правом користування будь-якою річчю. Визначення права користування дають у своїх роботах більшість науковців. Так, наприклад, Я. М. Шевченко зазначає, що "право користування полягає в тому, що власник має юридично закріплену можливість використовувати корисні якості речі (майна) для себе, здобувати для себе користь, вигоду" [4, с. 453]. На думку О. В. Дзєри, "право користування – це юридично закріплена можливість власника щодо господарського, підприємницького, культурно-побутового використання майна та вилучення з цього корисних властивостей" [5, с. 533]. Причому автор зазначає, що "право користування річчю неможливе без володіння нею, але існують випадки, коли здійснюється право користування без володіння річчю. Наприклад, при розміщенні реклами на будівлі власника третіми особами використання майна відбувається при збереженні володіння за власником" [5, с. 533]. Також Н. С. Кузнецова визначає суб'єктивне право користування як "закріплену нормами права можливість вилучення корисних властивостей речі для задоволення потреб власника чи інших осіб" [6, с. 133]. Цікавим є питання співвідношення понять "право користування" та "право використання". Так, наприклад, Я. М. Шевченко та О. В. Дзєра використовують дані поняття як синоніми. В ст. 320 ЦК України зазначається, що власник має право використовувати своє майно для здійснення підприємницької діяльності, крім випадків, встановлених законом. Також у ст. 383 ЦК України передбачено право власника житла на використання помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва [7]. В Житловому кодексі переважно використовується поняття "право користування" гуртожитками, службовими житловими приміщеннями тощо. У словнику синонімів (Л. Палюк) користування визначається як те, що вже використовувалося кимсь, ужиток, застосування, використання [8]. З точки зору логіки, поняття "право користування" та "право використання" визначаються як синонімічні, а з юридичної точки зору різницю між ними можна пояснити наступним чином. Право користування житлом може виступати як суб'єктивне право власника та членів його сім'ї на задоволення житлової потреби, а також як можливість

використання житла в господарській (підприємницькій) діяльності.

Житло є особливим об'єктом цивільних правовідносин і визначається як житловий будинок, квартира та інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання (ст. 379 ЦК України). На думку Л. О. Воронової, "житло є узагальнюючим поняттям певної групи об'єктів нерухомості і як таке не може бути об'єктом цивільних правовідносин, оскільки об'єктом в цивільно-правовому розумінні є певна річ – предмет матеріального світу, а не родове поняття певної сукупності речей, об'єднаних за визначеного описом" [9, с. 85]. На противагу цієї думки, М. К. Галантич вказує, що "термин "житло" є узагальнюючим поняттям певної групи об'єктів, які належать до нерухомості і можуть бути об'єктом цивільних правовідносин" [1, с. 234]. В той же час В. В. Вітрякський зазначає, що "не можна забувати, що під нерухомим майном розуміються в усіх випадках індивідуально визначені речі. Чинне законодавство не містить спеціальних правил про порядок застосування до нерухомих речей цивільно-правових норм про речі як об'єкти цивільних прав. Тому кожна нерухома річ повинна представляти собою єдиний самостійний об'єкт цивільного права" [10, с. 6]. В Цивільному кодексі України серед переліку об'єктів цивільних прав житло не визначається як окремий об'єкт, існує поділ речей на рухомі та нерухомі речі, індивідуально визначені та родові, відповідно до якого житло належить до нерухомих речей (які в кожному конкретному випадку є індивідуально визначеними), в той же час існують чітко визначені вимоги до приміщень, які можна віднести до житлових. Таким чином, житло можна розглядати як специфічний об'єкт цивільних правовідносин, яке виступає як родове поняття, узагальнюючи окремі об'єкти нерухомості, які можна віднести до житлових приміщень.

Отже, житло, як специфічний об'єкт цивільних правовідносин, має ряд властивостей, які визначають особливості його використання. По-перше, користування житлом повинно здійснюватися тільки з метою цілісного призначення, тобто проживання в ньому фізичних осіб. По-друге, використання житла для здійснення промислового виробництва забороняється. Слід зазначити, що в чинному законодавстві відсутні визначення або перелік діяльності, яка має характер промислового виробництва. В ст. 7 проекту Житлового кодексу України від 05.11.2010 передбачається право власника використовувати

належне йому житло для провадження господарської діяльності (крім промислового виробництва) та іншої не забороненої законодавством діяльності, за умови якщо житло у встановленому порядку переведено до складу нежитлових приміщень [11]. Також передбачається, що Кабінетом Міністрів України буде затверджений перелік видів діяльності, які мають промисловий, виробничий характер, здійснення яких заборонено у житловому приміщенні. По-третє, правовий режим житла поширюється тільки на приміщення, які відповідають архітектурним, санітарно-технічним, побутовим потребам, тому нежитлові приміщення не можуть використовуватися як житло. По-четверте, власник житла, всі повнолітні члени сім'ї та інші особи, які мають право користування даним житлом, зобов'язані солідарно нести витрати по утриманню як власне самого житла, так і приміщень, які знаходяться у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку, а також прибудинкової території. По-п'яте, при здійсненні права користування житлом співвласниками квартири або будинку при неможливості виділення часток в натурі, у разі виникнення спору, судом буде встановлено порядок користування приміщеннями квартири або будинку. Проте судовою практикою встановила за яких умов існує можливість виділити житлові приміщення в натурі. Як зазначається в п. 14 Постанови Пленуму Верховного Суду України № 20 від 22.12.1995 "Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності" квартира, яка є спільною сумісною чи спільною частковою власністю, на вимогу учасника (учасників) цієї власності підлягає поділу в натурі, якщо можливо виділити сторонам ізольовані жили та інші приміщення з самостійними виходами, які можуть використовуватися як окремі квартири, або які можна переобладнати в такі квартири [12].

Поняття права користування чужим житлом існувало ще за римським цивільним правом і йменувалось *habitatio* (*habitatio*), відповідно до якого члени сім'ї власника житла, або інші визначені особи, мали право постійного проживання в цьому житлі. *Habitatio* за римським цивільним правом розглядалось в системі особистих сервитутів на рини з *usus* (*usus*) та *usufructus* (*usufructus*) [13, с. 352]. В Цивільному кодексі України використовується лише *habitatio*. В ст. 405 ЦК України передбачено, що члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. 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 ними і власником житла, або законом (ч. 2 ст. 405 ЦК України). Характерною ознакою особистих сервітутів (в даному випадку хабітацію) є право слідування, яке визначає, що при переході права власності на майно до іншої особи хабітацію не припиняється. На сьогоднішній день дуже актуальною як соціальною, так і правовою проблемою є виселення з житла власника та членів його сім'ї, які користуються даним житлом на підставі особистого сервітуту, при зверненні стягнення на предмет іпотеки. Відповідно до ст. 109 ЖК України виселення із займаного жилого приміщення допускається з підстав, встановлених законом [14]. В ст. 40 Закону України "Про іпотеку" зазначається, що звернення стягнення на передачі в іпотеку житловий будинок чи жиллове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей [15]. Отже, при зверненні стягнення на предмет іпотеки підлягають виселенню власник житла та всі як повнолітні, так і неповнолітні члени сім'ї, крім осіб, які користуються даним житлом на умовах договору найму. Отже, враховуючи інтереси зазначених осіб, все ж таки слід внести зміни до ст. 40 Закону "Про іпотеку", та до ст. 109 ЖК України щодо неможливості виселення осіб, на користь яких було встановлено особистий сервітут.

Окремої уваги заслуговує питання співвідношення поняття права користування житлом та права проживання. Цивільним кодексом України визначено, що особа має право на вільний вибір, а також на зміну місця проживання, крім випадків, встановлених законом (ст. 310 ЦК України). Місцем проживання фізичної особи є житловий

будинок, квартира, інше приміщення, придатне для проживання в ньому (гуртожиток, готель, тощо), у відповідному населеному пункті, в якому фізична особа проживає постійно, переважно або тимчасово (ст. 29 ЦК України). Поняття права користування житлом містить більш жорсткі вимоги (права та обов'язки) та не будь-яке місце проживання може бути визнано житлом (наприклад, санаторій, готель, гуртожиток).

Висновки. Право користування житлом включає наступні правомочності:

1. Користування житлом для задоволення житлової потреби власника, членів його сім'ї, наймачів тощо.
2. Використання житла як місця постійного, переважного, або тимчасового проживання.
3. Використання житла з метою отримання доходу при укладенні договорів найму (оренди) житла.
4. Можливість використання житла в господарській діяльності як юридичної адреси господарського товариства для надходження кореспонденції.
5. Можливість використання житла для розміщення реклами.
6. Отже, як бачимо, право користування житлом значно ширше поняття, яке охоплює різні правомочності власника, а також інших осіб, в тому числі визначаючи місце постійного або тимчасового проживання фізичної особи або місцезнаходження юридичної особи.

Право користування житлом це юридично закріплена можливість використання житла для задоволення житлової потреби, визначення місця проживання, а також виконання інших, не заборонених законом юридично значимих дій для задоволення підприємницьких, господарських, культурно- побутових потреб.

Список літератури

1. Галатюк М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні : дисс. ... д-ра юрид. наук / М. К. Галатюк. – Київ, 2007. – 479 с.
2. Мартин В. М. Право користування чужим майном : дисс. ... канд. юрид. наук / В. М. Мартин. – Львів, 2006. – 207 с.
3. Підпригора О. А. Основи римського приватного права: підручник для студентів юрид. вузів та факультетів. – К. : Вектури., 1997. – 336 с.
4. Цивільний кодекс України. Науково-практичний коментар : У 2 т. / за заг. ред. Я. М. Шевченко. – К. : Видавничий Дім "Ін Юре", 2001. – Ч. 1. – 692 с.
5. Цивільний кодекс України. Науково-практичний коментар : У 2 т. / за підп. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луш. – К. : Юріком Інтер, 2005. – Т. 1. – 832 с.
6. Дзери О. В. Право власності в Україні : навч. посіб. / за заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К. : Юріком Інтер, 2000. – 816 с.
7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу : www.mda.gov.ua.
8. Словник синонімів (Палюга Л.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://tozmm.org.ua/index.php?lang=uk&id=23&id_src=81595&id=94124&id=555abb62a777d9&id=11&p=1.

9. Воронова Л. О. Підстави набуття права власності на житло : дисс. ... канд. юрид. наук / Л. О. Воронова. – Київ, 2005. – 210 с.
10. Вигрянский В. В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе / Хозяйство и право. – 2003. – № 6.
11. Проект Житлового кодексу України від 05.11.2010 № 2307-дПІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
12. Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності : постанова Пленуму Верховного Суду України від 22.12.1995 № 20 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
13. Цивільне право України: Академічний курс : підруч. у двох томах / за заг. ред. Я. М. Шевченко. – Т. 1. Загальна частина. – К. : Концерн "Видатичий Дім "Ін Юре", 2003. – 520 с.
11. Житловий кодекс України від 30.06.1983 № 516-I-X [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
15. Про іпотечку : закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.

Summary

The article deals with the determination of the right of enjoyment accommodation, particular execution of such rights and correlation with similar concepts.

Отримано 31.10.2011