

Івашова І.П. Користування житлом за заповідальним відказом [Текст] / І.П. Івашова // Законодавство України: недоліки, проблеми систематизації та перспективи розвитку: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (14-15 лютого 2014 р., м. Херсон). – Херсон: ХДУ, 2014. – С. 42-45.

**Івашова І. П.**

*асистент кафедри цивільно-правових дисциплін  
та банківського права ДВНЗ «Українська  
академія банківської справи Національного  
банку України» м. Суми, Україна*

### **КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ ЗА ЗАПОВІДАЛЬНИМ ВІДКАЗОМ**

Розглядаючи питання здійснення права користування житлом на підставі заповідального відказу слід звернути увагу на наступні аспекти: виникнення і припинення права користування, суб'єкти та об'єкти права користування житлом, межі здійснення цього права, а також права, обов'язки та відповідальність відказоодержувача.

Від змісту заповіту залежить обсяг та межі суб'єктивного права користування житлом, тому і вважається що заповіт із заповідальним відказом є підставою виникнення права користування житлом. Як зазначає Солтис Н.Б., що саме через волевиявлення спадкодавця встановленого у заповіті, у фізичних осіб виникає право користування житлом, а не в силу закону, оскільки право користування у спадщину не переходить [1, с. 141]. Але наявності самого заповіту недостатньо, адже для його виконання необхідно, щоб спадкоємець прийняв спадщину. Якщо єдиний спадкоємець за заповітом одночасно є спадкоємцем першої черги, то йому значно вигідніше буде відмовитись від заповіту обтяженого заповідальним відказом і спадкувати за законом. При відмові від заповіту, а також визнанні його недійсним, заповідальний відказ втрачає своє юридичне значення. Отже виникнення суб'єктивного права користування житлом, встановленого у заповідальному відказі пов'язане з певним юридичним складом, який включає в себе: волевиявлення спадкодавця, встановленого у заповіті; юридичний факт - смерть спадкодавця; прийняття спадщини спадкоємцем, прийняття заповідального відказу відказоодержувачем.

В той же час постає питання, з якого моменту відказоодержувач має право на вселення та користування житлом. Право вимоги щодо виконання заповідального відказу у відказоодержувача виникає з часу відкриття спадщини. Як зазначає Л.К. Буркацький, до прийняття спадщини спадкоємцями право вимоги існує, але відсутній зобов'язаний суб'єкт (боржник), на якого покладено виконання заповідального відказу [2, с.10]. Тому до прийняття спадщини спадкоємцями відказоодержувач не зможе вселитись в квартиру або будинок. Щодо вселення в житло, що є предметом заповідального відказу, то можна розглядати декілька правових ситуацій. По-перше, коли відказоодержувач проживав, був зареєстрованим і користувався житлом, зазначеним у заповідальному відказі, то він вправі продовжувати проживати без здійснення на то спеціальних дій. По-друге, коли відказоодержувач

не проживав і не користувався житлом, то він має право вимагати від спадкоємців вселення у відповідне житло [3,с.45]. Також право на вселення та користування житлом може виникати з вчиненням певних дій, або настанням певних подій, ( народження дитини, одруження, тощо). У випадку, коли спадкоємець відмовляється, або перешкоджає відказоодержувачу вселитися в житло, то він має право на позов щодо усунення перешкод та вселення в житло відповідно до умов заповідального відказу. Вважається, що вимогу про виконання заповідального відказу та вселення в житло, відказоодержувач має право пред'явити протягом трьох років з моменту відкриття спадщини. Також слід враховувати, що відказоодержувач має право відмовитись від заповідального відказу, подавши відповідну заяву нотаріусу протягом шести місяців з часу відкриття спадщини (ст. 1271 ЦК України). Якщо відказоодержувач не відмовляється від заповідального відказу протягом шести місяців, то вважається автоматично, що він його прийняв і має право вимоги до спадкоємців в будь-який момент з часу відкриття спадщини. Але таке необмежене за часом право відказоодержувача на пред'явлення вимоги щодо права на заповідальний відказ та вселення в житло значно обтяжує спадкоємця, що стає власником житла. Тому ми вважаємо доречною пропозицію науковців, які пропонують встановити термін, наприклад один рік, протягом якого відказоодержувач має використати своє право на заповідальний відказ, або відмовитись від нього. До підстав припинення заповідального відказу можна віднести: смерть відказоодержувача, що сталася до відкриття спадщини, визнання заповіту недійсним, або визнання недійсним лише умови про заповідальний відказ, відмова від заповіту всіх спадкоємців, відмова від заповідального відказу відказоодержувача, усунення відказоодержувача від заповідального відказу, якщо він умисно позбавив життя спадкодавця, або перешкоджає спадкодавцеві скласти заповіт.

Відповідно до законодавства України відказоодержувачем може бути будь-яка особа, як з числа спадкоємців, так і особа, яка не має відношення до спадкування за законом. Вважається недоцільним встановлювати заповідальний відказ на користь спадкоємців за заповітом, оскільки вони набувають право власності на спадкове майно. Також спадкодавець має право зобов'язати спадкоємців виконати заповідальний відказ на користь особи, яка була зачата за життя спадкодавця і народилась після його смерті. За цивільним законодавством України заповідальний відказ, який надає право користування житлом належить тільки відказоодержувачу. Відповідно до абз. 3 ч. 2 ст. 1238 ЦК України право користування житловим будинком, квартирою або іншою будівлею, надане відказоодержувачеві, не є підставою для проживання у них членів його сім'ї, якщо у заповіті не зазначено інше. Отже відказоодержувач не має право вселяти в житло членів своєї сім'ї. Право користування житлом за заповідальним відказом невідчужуване та не успадковуване. У зв'язку з цим постає питання, якщо, наприклад, відказоодержувачем є жінка, яка має неповнолітню дитину, то яким чином вона буде користуватись житлом, не маючи можливості вселитися разом зі своєю дитиною. В даному випадку виникає певна правова колізія, оскільки відповідно до ст. 29 ЦК України місцем проживання фізичної особи, яка не досягла чотирнадцяти років є місце проживання її батьків (усиновлювачів) або одного з них, з ким вона проживає. Також відповідно до ст. 156 ЖК України на вселення до батьків їх неповнолітніх дітей згоди власника не потрібно. Солтис Н.Б. вважає, що норми ст. 156 ЖК України не можуть поширюватись на відносини користування житлом, які виникають із заповідального відказу, тому члени сім'ї відказоодержувача не мають права користування житлом, що є предметом заповідального відказу. До членів сім'ї відказоодержувача належать чоловік, дружина, діти та батьки, які проживають разом. Але дитина, як неповнолітня особа має спеціальний правовий статус, її право на проживання разом

зі своїми батьками не може бути обмеженим. Так відповідно до ст. ст. 11, 14 Закону України «Про охорону дитинства» від 26.04.2001 № 2402-ПІ, кожна дитина має право на проживання в сім'ї разом з батьками або в сім'ї одного з них та на піклування батьків. Діти та батьки не повинні розлучатися всупереч їх волі, за винятком випадків, коли таке розлучення необхідне в інтересах дитини і цього вимагає рішення суду, що набрало законної сили. Тому, ми вважаємо, що у випадку коли відказоодержувач набуває право користування житлом, за заповідальним відказом, то він має право вселитись в таке житло разом зі своїми неповнолітніми дітьми. Така позиція найбільш відповідає інтересам дитини і не порушує норми цивільного законодавства.

Складаючи заповіт із заповідальним відказом, спадкодавець повинен передбачити яким чином буде здійснюватись користування житлом, а саме, яку частину квартири або будинку має право займати відказоодержувач, оплатність чи безоплатність, стро-ковість чи безстроковість користування житлом, права та обов'язки відказоодержувача, а також можливість вселення членів його сім'ї. Відповідно до ч. 1 ст. 1238 ЦК України предметом заповідального відказу може бути передання відказоодержувачеві у власність або за іншим речовим правом майнового права або речі, що входить або не входить до складу спадщини. Таким чином, на підставі цієї статті вважається можливим складення заповіту із встановленням заповідального відказу, предметом якого буде житло, яке не належить спадкодавцю, а перебуває у власності спадкоємця. Тобто фактично, спадкодавець розпоряджається власністю, яка йому не належить, що суперечить правовим засадам права власності. Тому такий заповідальний відказ, виходить за межі встановлені в ЦК України, і як вважає Фурса С.Я. може не виконуватись спадкоємцем [4, с. 996]. Таку позицію займають більшість науковців, які досліджують дане питання, а отже заслуговує на увагу пропозиція внести зміни до ст. 1238 ЦК України обмеживши предмет заповідального відказу майном яке належало спадкоємцю до часу відкриття спадщини.

Право користування житловим будинком, квартирою, або іншим рухомим або нерухомим майном зберігає чинність у разі наступної зміни їх власника (ч. 2 ст. 1238 ЦК України). Відповідно до ст. 150 ЖК України громадяни, які мають у приватній власності будинок (частину будинку), квартиру, користуються ним (нею) для особистого проживання і проживання членів їх сімей і мають право розпоряджатися цією власністю на свій розсуд: продавати, дарувати, заповідати, здавати в оренду, обмінювати, закладати, укладати інші не заборонені законом угоди. Отже, якщо спадкоємець-власник, прийме рішення про відчуження житла, то він зобов'язаний попередити набувачів про права третіх осіб на проживання в цьому житлі. В протилежному випадку правочин щодо відчуження житла можна визнати недійсним на підставі ст. 230 ЦК України (визнання недійсним правочину, вчиненого під впливом обману), коли обман буде мати місце, якщо сторона заперечує наявність обставин, які можуть перешкодити вчиненню правочину, або якщо вона замовчує їх існування. Враховуючи те, що заповідальний відказ суттєво обтяжує право власності, спричиняє певні труднощі у відчуженні житла, що може послугувати певним зловживанням та порушенням прав набувачів, слід доповнити ч. 2 ст. 1238 ЦК України четвертим абзацом такого змісту: « право користування житловим будинком, квартирою, або іншим житлом, одержане за заповідальним відказом, підлягає державній реєстрації відповідно до закону».

При здійсненні права користування житлом відказоодержувач повинен дотримуватись цільового призначення, не провадити будь-якої виробничої діяльності, дотримуватись правил співжиття та добросусідства, а також нести витрати пов'язані з утриманням житла. Якщо в заповіті не зазначено про умови щодо оплатності чи безоплатності користування житлом, то які витрати повинен здійснювати

відказоодержувач. Зазвичай, право користування житлом носить оплатний характер. Оплата користування житлом складається з таких видів: 1) плата за користування житлом за договором найму (ст. 762 ЦК); 2) плата за комунальні послуги (ст. 162 ЖК); 3) витрати, пов'язані з утриманням та ремонтом житла (ст. 151 ЖК). Виходячи з того, що право користування житлом, що виникає із заповідального відказу є проявом волі спадкодавця, який обдаровує відказоодержувача надаючи йому тільки право на користування майном, то вважається недоречним стягувати плату за проживання, оскільки ніякого договору найму між спадкоємцем та відказоодержувачем не укладається. Спадкоємець власник може лише визначити яку кімнату в квартирі або будинку буде займати відказоодержувач. Але це не означає, що відказоодержувач повністю звільняється від будь яких витрат по утриманню житла. Ми вважаємо, що в даному випадку повинні застосовуватись норми ст. 156 ЖК України на підставі аналогії закону, тому відказоодержувач зобов'язаний оплачувати комунальні послуги, утримувати будинок та прибудинкову територію нарівні з власником житла.

Підводячи підсумок, слід зазначити, що здійснення права користування житлом на підставі заповідального відказу має ряд своїх особливостей, які не завжди узгоджуються з діючим законодавством. Враховуючи те, що заповіт з заповідальним відказом не часто зустрічається на практиці, тому дослідження зазначених правовідносин має актуальне значення для тлумачення та удосконалення вітчизняного законодавства шляхом внесення змін до Цивільного кодексу України та врахування даних досліджень при розробці проекту Житлового кодексу України.

#### Список використаних джерел:

1. Солтис Н.Б. Суб'єктивне право на користування житлом, що виникає із спадкових правовідносин / Н.Б.Солтис // Приватне право і підприємництво. - Вип. 11. - Київ 2012р.
2. Буркацький Л. К. Спадкове право України: теорія, коментарі, практика, зразки заяв: на-вч. посіб. для студент, вищ. навч. закл. / Л. К. Буркацький. - К.: Ін Юре, 2008. - 384 с.
3. Спадкове право. Нотаріат.Адвокатура. Суд: науково-практ. посіб. / [С.Я.Фурса, С.І.Фурса, О.М.Клименко та ін.]; за заг. ред. С.Я.Фурси. - К.: Видавель Фурса С.Я.: КНТ, 2007. - 1216с.
4. Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України: У 2 т. / За відповід. ред. О.В.Дзери (кер.авт.кол.), Н.С.Кузнецової, В.В.Луця. - К.: Юрінком Інтер, 2005. - Т. 11. - 1088 с.