

ЦІВІЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС

УДК 347.267

Карпенко Р. В.,
викладач кафедри цивільно-правових дисциплін
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ

ПРАВА ЧЛЕНІВ СІМ'Ї ВЛАСНИКА ЖИТЛА НА КОРИСТУВАННЯ ЦИМ ЖИТЛОМ

LEGAL RIGHTS OF THE FAMILY MEMBERS OF THE OWNER OF SOME DWELLING TO USE THIS DWELLING

У статті досліджуються загальні підстави виникнення речових прав користування житлом членами сім'ї власника та конкретні юридичні факти: договір, судове рішення, в силу заповіту й закону. окрему увагу приділено визначенню поняття та ознакам речового договору користування житлом. Зокрема, аналізуються такі підстави припинення цього права, як припинення у власника житла права власності на житло та припинення сімейних відносин особи з власником житла.

Ключові слова: житло, особистий сервітут, члени сім'ї, користування житлом, речовий договір.

В статье исследуются общие основания возникновения вещных прав пользования жильем членами семьи собственника и конкретные юридические факты: договор, судебное решение, в силу завещания и закона. Особое внимание уделено определению понятия и признакам вещного договора пользования жильем. В частности, анализируются такие основания прекращения этого права, как прекращение у собственника жилья права собственности на жилье и прекращение семейных отношений лица с собственником жилья.

Ключевые слова: жилье, личный сервітут, члены семьи, пользование жильем, вещественный договор.

The article deals with the general grounds for the emergence of tenure rights owner's family members and specific legal facts: treaties, judicial decisions, by virtue of the will and the law. Particular attention is given to the definition and characteristics of contract tenure. Specifically, such reasons for the right deprivation as forfeiture of the owner's right to the dwelling and cessation of the family relations with the owner of the dwelling are analyzed.

Key words: dwelling, personal servitude, family members, usehousing, material agreement.

Постановка проблеми. Серед видів сервітутів, що передбачені в Цивільному кодексі (далі – ЦК) України, викликає інтерес такий особистий сервітут, як право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом. На наш погляд, законодавець, як це дуже часто буває, надзвичайно лаконічно сформулював основні положення щодо цього права, у результаті чого, по-перше, залишилася відкритою низка важливих питань, які безпосередньо ускладнюють застосування відповідних норм; по-друге, невиправдано широко здійснюється тлумачення цього права в науковій літературі, науково-практичних коментарях до ЦК України. З огляду на це, необхідним є аналіз норм цивільного законодавства, які регулюють право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом. Більшість точок зору щодо цього питання зосереджена в підручниках, а також науково-практичних коментарях до ЦК України.

Мета статті – проаналізувати правове значення прав членів сім'ї власника житла на користування цим житлом.

Стан дослідження. Право користування, що є одним із правомочностей власника, має низку характерних рис, визначених ст. 401–406 ЦК України, притаманних речовому праву користування чужим житлом. Чинне законодавство встановлює певні права та обов'язки для власника під час використання ним свого житла. Наприклад, ст. 405 ЦК України визна-

чає речове право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом.

Виникає потреба в з'ясуванні відповідності норм чинного законодавства сучасним потребам з метою задоволення житлових потреб не власників житла, до яких варто врахувати членів сім'ї власника та інших фізичних осіб, наприклад, яких визнано біженцями чи особами, які потребують додаткового захисту, громадян, які вимушенні залишити жиле приміщення внаслідок його аварійного стану, стихійного лиха або з інших підстав, що загрожують стану та безпеці відповідного жилого приміщення (ст. 132-1 Житлового кодексу (далі – ЖК) України). Зазначене зумовлює необхідність установлення умов використання не власниками житла з метою проживання.

Теоретичною основою дослідження стали наукові висновки, викладені в працях О.В. Білоцького, М.К. Галантіча, О.В. Дзери, І.В. Жилінкової, Н.С. Кузнецової, І.М. Кучеренко, В.В. Цюри, Л.В. Щенікова та інших учених. Уважаємо, що особливу увагу потрібно приділити правам фізичних осіб на чуже майно, основою яких є житловий сервітут. Обмежене речове право, як зазначає Л.В. Щенікова, – це право користувача за договором, законом чи рішенням суду використовувати частину житлового приміщення, визначеного власником, у якому вбачаються риси, властиві абсолютним правам: безстроковий характер, можливість збереження житлового приміщення за членами його родини, що

спільно з ним проживають, абсолютний характер захисту [1, с. 72]. Сервітути можуть виникати з багатьох підстав у силу ст. 402 ЦК України, у відносинах з використання житлової площа власника право користування може виникати з договорів, з давності користування, судового рішення, заповіту й закону.

Виклад основних положень. Зокрема, актуально порушує питання стосовно того, хто належить до членів сім'ї, коли та виходячи з яких підстав виникає право проживання, І.Ф. Севрюгова [2, с. 353]. Однак, на наш погляд, потребує прискіпливої уваги питання, які є підстави припинення цього виду сервітути й, особливо, чи припиняється право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом у разі припинення сімейних відносин із власником будинку та (або) відчуження власником свого права власності на житло і, відповідно, зміни місця проживання? Саме пошук відповіді на це питання й буде завданням статті. Відповідно до ст. 405 ЦК України, члени сім'ї власника житла, які проживають разом із ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником. 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.

Як правильно зазначає І.Ф. Севрюгова, «не зрозуміло, коли й на яких підставах виникає право проживання – на підставі прямої вказівки закону чи договору із власником» [3, с. 552–553]. На думку С.О. Погрібного, «сервітутне правовідношення виникає в силу закону згідно ч. 1 ст. 402 ЦК за наявності факту проживання особи разом із власником обтяженою сервітутом житла та спільне з ним користування цим житлом» [4, с. 281]. Такої самої думки В.М. Мартин: «Стаття 405 ЦК є одним із випадків «установлення» права користування чужим майном (сервітуту) законом» [5, с. 346]. Певно, законодавець усе ж установив це право як сервітут, що виникає на підставі закону, однак сам момент виникнення варто було б визначити чіткіше.

У контексті поставленого нами завдання більше значення мають умови, за яких виникає право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом, оскільки, як буде показано нижче, відсутність хоча б однієї з них може бути підставою припинення цього права. Отже, виходячи з буквального тлумачення ч. 1 ст. 405 ЦК України, право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом виникає за наявності водночас таких умов: 1) особа повинна бути членом сім'ї власника житла; 2) член сім'ї власника житла повинен проживати разом із ним. Щодо останньої умови, то, очевидно, особа повинна проживати разом із власником житла постійно. За відсутності хоча б однієї обставини особистий сервітут не виникає – відсутність підстави.

Отже, на підставі закону або рішення суду, що ґрунтуються на законі, члени сім'ї власника, які проживають разом із ним, набувають право на корис-

тування житлом. Проте з урахуванням існування в Україні ЖК України, прийнятого в 1983 р., Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12 січня 2006 р., Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 4 вересня 2008 р. актуальним є встановлення такого права користування в силу різних нормативних актів, які не передбачають речового права користування чужим житлом.

Право користування чужим житлом може виникати на підставі двостороннього договору. Двостороння угода в такій ситуації матиме місце, наприклад, у випадку, коли вселяється інше з подружжя. Сумісне проживання на житловій площа, що належить на праві власності іншому з подружжя, можливе лише за взаємною згодою. Поселення неповнолітніх дітей може здійснюватися як за двосторонньою угодою (коли власник виявив згоду), так і за односторонньою (коли власник проти), тому що в такому випадку на таке вселення має право один із подружжя. У ЦК України потребує закріплення поняття «речовий договір» житлового сервітуту як складника речових прав на чуже житло, що виражається в закріпленні особливого правового становища членів сім'ї власника [6, с. 2]. Ураховуючи зазначене, виникає необхідність визнання та закріплення в ЦК України поняття житлових сервітутів як речового права користування чужим житлом.

Згідно зі ст. 61 ЖК України, договірні відносини найму житла виникають щодо житлових приміщень, які перебувають у державній або комунальній власності. У зв'язку з цим окремі автори слушно обґрунтують висновок, що не є можливим застосування норм, що регулюють відносини найму житла (наприклад, про права членів родини наймача), до відносин із використання житла, що належить особі на праві власності [7, с. 114].

Аналіз права користування житлом на речових підставах свідчить про наявність притаманних йому особливостей. Так, О.В. Демченко обґрунтует необхідність запровадження державної реєстрації права користування житлом, що має здійснюватись у порядку реєстрації речових прав на нерухоме майно [8, с. 4] відповідно до ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Характерною ознакою речового житлового правовідношення є особливий суб'єктний склад. Існує об'єктивна необхідність регулювання житлових прав як окремих фізичних осіб (не членів сім'ї власника), так і житлових прав сім'ї загалом [9, с. 5]. Сім'я визнається особливим суб'єктом житлових правовідносин. При цьому мають розрізнятися дії, вчинені в інтересах усієї сім'ї одним із її членів, і самостійні дії членів сім'ї у своїх інтересах [10, с. 129–130]. Щодо поняття «член сім'ї», то, відповідно до ч. 3 ст. 64 ЖК України, до членів сім'ї належить дружина, їхні діти, батьки. Але це правило в силу ст. 405 ЦК України не може поширюватися на інших осіб, які постійно проживають разом із власником і ведуть із ним спільне господарство, які перестали бути чле-

нами сім'ї власника, але продовжують проживати в займаному жилому приміщенні, вони мають такі самі права, як наймач і члени його сім'ї. Дружиною наймача є особа, з якою власник перебуває в зареєстрованому шлюбі, права та обов'язки дружини власника виникають водночас із моменту вселення в житлове приміщення.

Дружиною наймача є також особа, яка вселилась у житлове приміщення після реєстрації шлюбу з власником для створення сім'ї й постійного проживання в житловому приміщенні. Діти наймача та його дружини належать до членів сім'ї наймача, оскільки, за ст. 29 ЦК України, місцем проживання малолітніх дітей є місце проживання їхніх батьків, а повнолітні син (донька) і його дружини є членами сім'ї власника лише в тому разі, якщо вони проживають разом із власником.

Згідно з ч. 3 ст. 64 ЖК України, особи, які перестали бути членами сім'ї наймача (наприклад, у зв'язку з розірванням шлюбу між наймачем і його дружиною), але продовжують проживати в одному з них житловому приміщенні, мають такі самі права та обов'язки, як наймач і члени його сім'ї.

Така правова невизначеність, відповідно, впливає на статус учасників житлових правовідносин. Відповідно до ч. 1 ст. 23 Міжнародного пакту про громадянські та політичні права, ратифікованого Україною 19 жовтня 1973 р. [11], саме сім'я є природним та основним осередком суспільства й має право на захист з боку суспільства та держави. Тому право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом має бути конкретизовано в ЦК України, а не в ЖК України й Сімейному кодексі України [12, с. 11]. У проекті ЖК України поняття сім'ї подається в широкому розумінні (ст. 37). Варто зазначити, що в гл. 59 ЦК України відсутнє поняття «члени сім'ї», а запропоноване поняття «особи, які постійно проживають з наймачем» (ст. ст. 816, 817, 824, 825). Відповідно, практичне значення має правильне визначення кола членів сім'ї користувача житла, виявлення особливостей набуття права на житло членами сім'ї, а також користування ними жилою площею. Тому розроблення конструкції «житлові права члена сім'ї» набуває за сучасних умов загального значення. Права й обов'язки членів сім'ї та власника багато в чому збігаються. Законодавець у ЦК України зберіг право членів сім'ї власника житлового будинку (квартири) на використання помешкання для проживання, зазначивши похідний характер цього права від права власності.

На відміну від ЖК України, за ЦК України не вимагається існування сімейного зв'язку між власником та особами, які постійно проживають разом із ним. Це можуть бути як подружжя, діти і батьки, інші родичі, так і сторонні особи з погляду спорідненості, що визначається виключно власником за договором. Але такий комплекс прав та обов'язків може виникнути лише за сукупності таких юридичних фактів: особи повинні бути поіменовані; ці особи мають вселитись у надану житлову площею в

обумовлений строк; особи вселяються на постійне проживання або встановлений речовим договором строк.

Постійний характер проживання може підтверджуватися державною реєстрацією, яка має здійснюватися в силу ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Разом із тим реєстрація місця проживання фізичної особи не є підставою для визнання права користування житлом за особою, яка там проживає.

Право користування членами сім'ї власника жилим приміщенням, якщо воно ґрунтуються на речових правах, може здійснюватися згідно з речовим договором користування житловим приміщенням. Специфіка відносин із договором користування відображенна в понятті цього виду речових житлових прав. Речовий договір користування житлом варто визначити як договір, за яким власник надає членам його сім'ї, іншим фізичним особам – не власникам житла – у володіння та користування для переважно постійного проживання або в обумовлений строк.

Сучасні тенденції правозастосовної практики надають додаткової актуальності питанням правої природи права користування житлом власником (співвласниками) і членами його сім'ї, які в доктрині отримали різну оцінку. Учені-юристи обґрунтують речово-правовий характер житлових прав як незалежний від зобов'язальних прав складник відношення з договорів користування житлом. Зокрема, В.Ф. Маслов слушно зараховує право користування жилим приміщенням до абсолютних, яке захищається від будь-яких посягань незалежно від підстав його виникнення [13, с. 16–17].

З припиненням відносин члена сім'ї така особа втрачає самостійне право на користування житлом наймача з припиненням проживання в цьому помешканні. У цьому випадку належність спірного житла на праві власності третім особам не звільняє останніх від обов'язку не перешкоджати в здійсненні права користування їхньою власністю колишнім членам родини, оскільки вони володіють самостійним правом, яке обтяжує право власності і слідує за власністю, а не за особою, що характерне для зобов'язальних прав.

Судова практика свідчить про формування практики, яка передбачає поширення положень ЖК України про право члена родини на користування житлом за договором найму за аналогією закону на відносини з використанням житла, яке перейшло в приватну власність колишнього наймача в результаті приватизації житла. При цьому таке застосування аналогії закону неприпустиме.

Тривалий час у практиці та юридичній літературі дискутувалося питання, що потрібно розуміти під додержанням установленого порядку вселення. Нині це питання роз'яснено в п. 9 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникають у практиці застосування судами Житлового кодексу України» від 12 квітня 1985 р. № 2 [14], у п. 5 Постанови Пленуму Верховного

Суду України «Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя» [15] від 1 листопада 1996 р. № 9 і в Рішенні Конституційного Суду щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень підпункту 1 п. 4 Положення про паспортну службу органів внутрішніх справ від 14 листопада 2001 р. [16]. Під вселенням у житлове приміщення в установленому порядку доцільно розуміти, зокрема, вселення з додержанням правил про реєстрацію проживання, але в тих випадках, коли в такій реєстрації необґрунтовано відмовлено, суд може визнати право на житло за особою, яка вселилася. Варто зазначити, що реєстрація проживання має передусім облікове значення й сама по собі не породжує права на житло.

У ЦК України закріплюються різні правові режими користування приватним житлом – членами сім'ї власника, іншими фізичними особами і членами сім'ї на умовах найму. Члени сім'ї власника житла користуються цим житлом на основі самостійного права безстрокового користування житловою площею, якщо під час вселення між членом сім'ї та власником не було укладено іншої угоди про порядок користування цим приміщенням. В останньому випадку йдеться про можливість установлення строкового й оплатного порядку користування житловою площею зобов'язально-правового характеру. Однак такий характер відносин можливий, якщо це прямо встановлено угодою про порядок користування житлом.

При цьому варто зазначити, що відносини з користування житлом визначаються із загально-правових позицій без урахування особливостей і підстав набуття права власності на житлову площу в окремих визначених окремим законом випадках.

Отже, у разі користування житлом членами сім'ї власника такого житла законодавець звів самостійне право безстрокового користування житловою площею до права користування житловою площею членів сім'ї – не власника житлової площині, обсяг повноважень якого значно вужчий і має характер самостійного права на житло. У ст. 405 ЦК України мають бути встановлені обмеження, спрямовані на випадки, коли припинення сімейних відносин з власником будинку (квартири) не позбавляє колишнього члена його сім'ї права користування займаним приміщенням, якщо в нього відсутнє інше місце проживання. Але в разі відсутності угоди між власником будинку (квартири) і про безоплатне користування жилим приміщенням до цих відносин застосовуються правила, що передбачають оплатний характер користування житлом.

Виходячи з вищевикладеного, доходимо висновку, що члени сім'ї вправі користуватися житловою площею в квартирі (будинку) як у разі проживання в ній разом із її (його) власником, так і без нього. Не проживання самого власника із зазначеними членами його сім'ї на житловій площині належної йому квартири жодним чином не може плинуть на право користування цією площею.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Щенникова Л.В. Вещные права в Гражданском праве России. Москва: БЕК, 2013. 200 с.
2. Цивільне право України: Академічний курс / за заг. ред. Я.М. Шевченко. Київ: Ін Юре, 2015. Т. 1: Загальна частина. 520 с.
3. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: у 2 ч. / за заг. ред. Я.М. Шевченко. Київ: Ін Юре, 2016. Ч. 1. 692 с.
4. Цивільний кодекс України: Коментар / за заг. ред. Є.О. Харитонова, О.М. Калітенко. Харків: ТОВ Одіссея, 2016. 9856 с.
5. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. В.М. Коссака. Київ: Істина, 2015. 976 с.
6. Білоцький О.В. Речові права на чуже житло: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України. Київ, 2011. 20 с.
7. Євстігнєєв А. Житловий кодекс: чи можливе застосування норм про найм до відносин власності? Юридичний журнал. 2005. № 9(39). С. 114.
8. Демченко О.В. Правовий режим майна в багатоквартирному житловому будинку: автореф. дис. канд. юрид. наук / НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України. Київ, 2010. 20 с.
9. Лічман Л.Г. Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення: автореф. дис. канд. юрид. наук / НУВС. Харків, 2005. 20 с.
10. Седугін П.И. Право на жилище в СССР. Москва, 1983. 223 с.
11. Міжнародний пакт про громадянські та політичні права. Українське право. 1996. № 2. Спецвипуск.
12. Щора В.В. Речові права на чуже майно: автореф. дис. канд. юрид. наук / Київський нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2007. 21 с.
13. Маслов В.Ф. Право на жилище. Харків: Вища школа, 1986. – 284 с.
14. Про деякі питання, що виникають у практиці застосування судами Житлового кодексу України: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 12 квітня 1985 р. № 2. Інформаційно-пошукова правова система «Нормативні акти України».
15. Рішення Конституційного Суду щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень підпункту 1 п. 4 Положення про паспортну службу органів внутрішніх справ від 14 листопада 2001 р. Інформаційно-пошукова правова система «Нормативні акти України».