

Некіт Катерина Георгіївна

*к.ю.н., доцент кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»*

ЩОДО ПРАВА КОЛИШНІХ ЧЛЕНІВ СІМ'Ї ВЛАСНИКА ЖИТЛА НА КОРИСТУВАННЯ ЦИМ ЖИТЛОМ

Право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом встановлене ст. 405 ЦК України, відповідно до якої члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Цією ж статтею визначено і спеціальну підставу припинення такого сервітутного права – право на користування житлом втрачається у разі відсутності члена сім'ї понад один рік без поважних причин, якщо домовленістю між ним і власником житла або законом не встановлено інше. Отже, законною підставою припинення права користування житлом для члена сім'ї власника є лише його відсутність без поважних причин понад один рік. Доволі часто саме ця підстава використовується власником при зверненні до суду з вимогою про припинення права користування членом його сім'ї належним йому житлом.

Інші випадки припинення права користування житлом для члена сім'ї власника можуть бути встановлені домовленістю між власником житла та членом його сім'ї. Наприклад, домовленістю між власником житла та членом його сім'ї може бути встановлено, що право користування житлом припинятиметься у випадку розлучення. Така домовленість може бути оформлена, наприклад, за допомогою шлюбного договору. Так, відповідно до ст. 98 СК України якщо один із подружжя у зв'язку з укладенням шлюбу вселяється в житлове приміщення, що належить другому з подружжя, сторони можуть домовитися про порядок користування ним у шлюбному договорі. Подружжя може домовитися про те, що в разі розірвання шлюбу, той із подружжя, хто вселився в житлове приміщення, повинен його звільнити, з виплатою грошової компенсації або без неї.

Разом із тим, на практиці виникають численні випадки, коли колишній член сім'ї не бажає звільнити житло, продовжує їм користуватись, при цьому домовленості між ним і власником житла щодо звільнення приміщення не досягнуто, і власник стикається з проблемою, коли фактично чужа людина проживає в його будинку чи квартирі, і в нього немає жодних законних підстав цього позбавитись. Обумовлена ця проблема наявністю певної колізії між ЦК України та ЖК України. Так, відповідно до ст. 156 ЖК України, з припиненням сімейних відносин право користування житлом не припиняється, колишні члени сім'ї власника житла не позбавляються права користування займаним приміщенням. До відносин між власником та колишніми членами його сім'ї може застосовуватись ст. 162 ЖК України, якщо домовленості про безоплатне користування жилим приміщенням між ними не було досягнуто. При цьому ст. 162 ЖК України передбачає, що плата за користування жилим приміщенням встановлюється угодою сторін. Але важко собі уявити, яким чином буде досягнуто угоду про оплатне проживання між особами, які не бажають проживати разом в одному приміщенні. Та й взагалі, чи не обмежується в такому випадку свобода вибору контрагенту за договором, що є одним з базових елементів принципу свободи договору? Видається, що право власності в цьому випадку обмежується безпідставно. Як слушно зазначає Р.А. Лідовець, існують загальні підстави припинення сервітуту, встановлені ст. 406 ЦК України, а саме, відповідно до ч. 4 ст. 406 ЦК України, сервітут припиняється у разі припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту [1]. Отже, у даному випадку, із припиненням сімейних відносин фактично відпадає й підстава, передбачена законом для встановлення такого сервітутного права, тому припинення сімейних відносин повинно мати наслідком і припинення права користування житлом колишніми членами сім'ї власника.

Ще одна проблема при вирішенні цього питання виникає у зв'язку із тим, що у законодавстві чітко не визначено, кого слід вважати членами сім'ї. Аналіз законодавства (ст. ст. 64 ЖК України, ст. 3 СК України) дозволяє дійти висновку, що членами сім'ї власника житла слід вважати осіб, які з ним спільно

проживають, ведуть спільне господарство і мають взаємні права та обов'язки. Таким чином, у коло цих осіб вводяться і так звані «фактичні подружжя» або співмешканці. І навіть якщо якусь сторонню особу зареєстровано в житловому приміщенні, власник не має жодної можливості зняти її з реєстрації та виселити інакше, як у випадку, якщо вона сама не перестане проживати за місцем своєї реєстрації.

Єдиний спосіб, яким на сьогодні можна скористуватися з метою виселити небажану особу з житла власника, закріплено у ст. 116 ЖК України. Так, відповідно до ст. 116 ЖК України, якщо наймач, члени його сім'ї чи інші особи, які проживають разом з ним, систематично руйнують чи псують жиле приміщення, або використовують його не за призначенням, або систематичним порушенням правил соціалістичного співжиття роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі чи в одному будинку, при цьому заходи запобігання і громадського впливу виявились безрезультатними, то на вимогу наймодавця або інших заінтересованих осіб виселення винних провадиться без надання іншого жилого приміщення.

Проте для використання цієї можливості від власника потребуються додаткові зусилля – потрібно довести неможливість спільного проживання, а для цього необхідно надати суду докази щодо виклику поліції, якою були зафіксовані правопорушення, знайти свідків, які підтвердять факти порушення «правил соціалістичного співжиття» тощо. Незрозуміло, чому власнику необхідно так ускладнювати собі життя для того, щоб виселити зі свого житла небажану особу. Однак Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» містить конкретний перелік підстав для зняття з реєстрації, до яких, зокрема, віднесено: судове рішення, яке набрало законної сили, про позбавлення права власності на житлове приміщення або права користування житловим приміщенням, про виселення, про визнання особи безвісно відсутньою або оголошення її померлою, тому без звернення до суду для виселення небажаної особи із житла власника не обійтись.

Позиція Верховного Суду України (далі – ВСУ) з питання припинення права користування житлом колишніх членів сім'ї власника відображена в Узагальненні ВСУ «Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ», де зазначено, що відповідно до ст. ст. 9, 156, 157 ЖК України сам факт припинення сімейних відносин із власником житла не позбавляє колишніх членів його сім'ї права користуватися займаним приміщенням і не є підставою для їх виселення з цього жилого приміщення. Власник має право вимагати в судовому порядку виселення колишніх членів сім'ї відповідно до ст. 157 ЖК України, але за наявності обставин, передбачених ч. 1 ст. 116 ЖК України. ВСУ вважає, що обмеження щодо виселення колишніх членів сім'ї власника, передбачені ст. ст. 9, 156, 157 ЖК України, не є порушенням права власності. Відповідно до ч. 4 ст. 41 Конституції, ст. 319, ч. ч. 1, 2 ст. 321 ЦК України, власник не може бути протиправно позбавлений права власності або обмежений у цьому праві, однак у передбачених законом випадках обмеження права власності можуть мати місце. У цьому випадку обмеження прав власника передбачені ст. ст. 156, 157 ЖК України. Подібні висновки ВСУ зробив у справі № 6-24089св06 від 31.01.2007 р. та у справі № 6-20552св07 від 28.05.2008 р. [2].

З іншого боку, стосовно другого найбільш поширеного питання щодо збереження права користування членами сім'ї власника житлом у випадку його відчуження, існує усталена практика ВСУ, відповідно до якої право члена сім'ї власника будинку (квартири) користуватися цим житлом існує лише за наявності у власника права приватної власності на це майно. Вважається, що права членів сім'ї власника будинку на користування будинком та обсяг цих прав залежать від права власника на цей будинок, а отже, припинення права власності на будинок припиняє і право членів його сім'ї на користування цим будинком. Чинним законодавством перехід прав та обов'язків попереднього власника до нового власника в частині збереження права користування житлом членів сім'ї колишнього власника у випадку зміни власника не передбачено (див. Ухвали ВСУ у справах № №6-10723св08, 6-2778св08, 6-55662св10) [2].

Але якщо йдеться про сервітутне право, то воно повинно слідувати за річчю, що впливає із самої його природи обмеженого речового права. А якщо визнається логічний факт, що з припиненням права власності на житло припиняється право користування цим житлом членами сім'ї власника (бо інакше це б призводило до парадоксальної ситуації, коли житло відчужується разом із проживаючими в ньому членами сім'ї), оскільки в цьому випадку фактично відпадає підстава встановлення сервітуту (ч. 4 ст. 406 ЦК України), то чому б не визнати, що так само логічно було б припинити сервітутне право для осіб, які перестають бути членами сім'ї власника, оскільки в цьому випадку так само відпадає підстава виникнення такого права?

Вважаємо, що наведені міркування дають підстави для висновку про необхідність модернізації застарілих норм ЖК України, зокрема, у частині припинення прав користування житлом колишніх членів сім'ї власника. Слід взяти до уваги, що припинення сімейних відносин є по суті загальною підставою припинення сервітуту, як відпадиння обставини, що була підставою для його встановлення, закріпленою у ст. 406 ЦК України.

Література:

1. Лідовець Р.А. Припинення права членів сім'ї власника житла на користування цим житлом / Р.А. Лідовець // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2011. - № 1 (3). – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://lj.oa.edu.ua/articles/2011/n1/11lraktz.pdf>
2. Аналіз ВСУ застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zib.com.ua/ua/print/103367-analizi_vsu_zastosuvannya_sudami_zakonodavstva_pro_pravo_vla.html