

обмеження», «примусові заходи») (Кириленко І. Правове регулювання державної власності у різних країнах / І. Кириленко // Право України. – 1997. – № 11. – С. 27-31.).

Нині ж експропріація, як зазначають українські фахівці, є однією з трьох основних причин (до них відносять також відмову в правосудді, порушення справедливого та рівного ставлення до іноземних інвесторів), з яких іноземні інвестори звертаються до міжнародного арбітражу (Міністерство юстиції пока не проиграло ни одной тяжбы с инвесторами в международном арбитраже [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/0Z9046> , вільний – Загл. з екр. – Мова укр.).

Тож, поняття «експропріація» потребує належної юридичної кваліфікації в праві України.

Зайцев А. Ю.

*Інститут держави і права ім. В. М. Корецького
Національної академії наук України, аспірант*

СУЧАСНІ ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

Враховуючи соціальну та матеріальну значимість житла для суб'єктів права власності, вкрай актуальним є дослідження даної проблематики з метою подальшого вдосконалення чинного законодавства, що регулює питання пов'язані із житлом, прав на нього, захисту цих прав, у тому числі і права власності.

Суспільні відносини з приводу володіння, користування та розпорядження житлом, прав на нього регулюються багатьма нормативними актами України. Перш за все це Конституція України, яка закріплює основні засади прав на житло людини, право власності та гарантії його захисту. Цивільний кодекс України, який є безпосереднім законодавчим актом, що розкриває основні засади права власності. Зокрема в главі 28 ЦК України визначено поняття житла, його види та основні права власника житла. Практичне значення мають відповідні постанови Верховного Суду України та Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, щодо вирішення судами тих чи інших справ пов'язаних з правом власності на житло.

Проте, важливе теоретичне та практичне значення має вивчення та удосконалення проблеми захисту права власності на житло, в тому числі судового. Захист права власності гарантується Конституцією України, ЦК України, іншими нормативно-правовими актами, втім, на даному етапі розвитку суспільних відносин, це питання потребує досконалого дослідження з огляду на його врегульованість в законодавстві та практику його застосування.

Захист права власності на житло необхідно розглядати як передбачені законодавством заходи, що здійснюються державними органами, з визнання порушення та поновлення цих прав і законних інтересів власників житла. Захист також включає заходи, спрямовані на припинення правопорушень, застосування до правопорушників передбачених законом заходів відповідальності.

Поширеними є питання захисту прав власника житла у спорах з особами, що проживають в ньому.

Одним із способів такого захисту є звернення власника з позовом про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням, або виселення.

В даному випадку слід розрізняти правовідносини, які виникають між власником та колишнім власником житла, правовідносини, які виникають між власником житла та членами його сім'ї, колишніми членами його сім'ї, а також членами сім'ї колишнього власника житла.

У першому випадку власник житла має право вимагати визнання колишнього власника таким, що втратив право користування, виселення та зняття його з реєстрації. При цьому втрата права користування житловим приміщенням є наслідком припинення права власності на житлове приміщення у колишнього власника житла.

В іншому випадку члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право користування цим житлом відповідно до закону (особистий сервітут, частина перша статті 405 ЦК України). Таким законом не може бути Житловий кодекс Української РСР, а застосуванню підлягають норми, передбачені главою 32 ЦК України.

З урахуванням цього слід дійти висновку, що стосовно права членів сім'ї власника житлового приміщення на користування ним підлягають застосуванню положення статті 405 ЦК України. Оскільки інше не встановлено законом, договором чи заповітом, на підставі яких встановлено сервітут, то відсутність члена сім'ї понад один рік без поважних причин є юридичним фактом, що тягне втрату членом сім'ї права користування житлом.

Колишні члени сім'ї власника житла також наділені відповідно до закону житловим сервітutom, оскільки ч. 4 ст. 156 ЖК УРСР передбачає збереження права користування житлом для членів сім'ї, які припинили сімейні відносини з власником будинку (квартири), при умові збереження права власності на будинок (квартиру) цього ж власника, тобто при незмінності власника майна.

В іншому становищі перебувають колишні члени сім'ї колишнього власника житла у спорі про захист прав власності на житло з його діючим власником.

Так, ст. 41 Конституції України, ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року, протоколами № 2, 4, 7 та 11 до Конвенції закріплено принцип непорушності права приватної власності, який означає право особи на безперешкодне користування своїм майном та закріплює право власника володіти користуватися і розпоряджатися належним йому майном, на власний розсуд учиняти щодо свого майна будь-які угоди, відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ст.ст. 316, 317, 319, 321 ЦК України).

Гарантуючи захист права власника, закон надає власнику право вимагати усунення будь-яких порушень його права, хоч би ці порушення і не були поєднані з позбавленням володіння. Способи захисту права власності передбачені нормами ст.ст. 16, 386, 391 ЦК України.

Об'єктом власності особи може бути, зокрема, житло – житловий будинок, садиба, квартира (ст.ст. 379, 382 ЦК України).

Права власника житла визначені ст. 383 ЦК України та ст. 150 ЖК УРСР, які передбачають право власника використовувати житло для власного проживання, проживання членів сім'ї, інших осіб і розпоряджатися своїм житлом на власний розсуд.

Обмеження чи втручання в право власника можливе лише з підстав, передбачених законом.

Відповідно до ч. 1 ст. 156 ЖК УРСР з урахуванням положень ч. 1 ст. 405 ЦК України, члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним у будинку (квартирі), що йому належить, користуються жилим приміщенням в обсязі, визначеному відповідно до угоди з власником.

Аналіз змісту вказаних правових норм свідчить про те, що право члена сім'ї власника будинку (квартири) користуватися цим житлом існує лише за наявності у власника права приватної власності на це майно.

Із зазначеного слід дійти висновку, що виникнення права членів сім'ї власника будинку (квартири) на користування цим будинком та обсяг цих прав залежить від виникнення у власника будинку права власності на цей будинок, а відтак – припинення права власності особи на будинок припиняє право членів його сім'ї на користування цим будинком.

Передбачаючи право власника житлового будинку (квартири) на відчуження цих об'єктів, закон не передбачив при цьому перехід прав і обов'язків попереднього власника до нового власника в частині збереження права користування житлом (житлового сервітуту) членів сім'ї колишнього власника у випадку зміни власника будинку (квартири) на відміну від договору найму оренди житла – ст. 810, 814 ЦК України.

Зазначені висновки не суперечать нормам ст. 47 Конституції України, ст. 9 ЖК УРСР, ст. 311 ЦК України, враховуючи, що право на житло (користування ним, усунення перешкод у користуванні ним) підлягає захисту лише у випадку порушення прав особи.