

УДК 347.267

**Р. А. Лідовець***кандидат юридичних наук,**завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін**(Національний університет "Острозька академія")*

## **ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ЧЛЕНІВ СІМ'Ї ВЛАСНИКА ЖИТЛА НА КОРИСТУВАННЯ ЦИМ ЖИТЛОМ**

Сервітут – право обмеженого користування чужою річчю чи майном бере свій початок ще із часів стародавнього римського приватного права і протягом століть успішно діє у правових системах більшості країн. У цивільному праві України це право офіційно з'явилося у 2004 р. з набуттям чинності новим Цивільним кодексом України (надалі ЦК України). Серед видів сервітутів, що передбачені у 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 даного права, у результаті чого: по-перше, залишився відкритим ряд важливих питань, які безпосередньо ускладнюють застосування відповідних норм; по-друге, невиправдано широко здійснюється тлумачення цього права в науковій літературі, науково-практичних коментарях до Цивільного кодексу України. З огляду на це, необхідним є аналіз норм цивільного законодавства, які регулюють право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом.

Переважна більшість точок зору щодо даного питання зосереджена в підручниках, а також науково-практичних коментарях до ЦК України. Зокрема, актуально підіймає питання хто належить до членів сім'ї, коли, та

виходячи з яких підстав виникає право проживання Севрюгова І. Ф. [1, с. 353].

Однак, на наш погляд, потребує прискіпливої уваги питання, які є підстави припинення цього виду сервітуту 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 цієї 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 Севрюгова І. Ф. "не зрозуміло, коли й на яких підставах виникає право проживання – на підставі прямої вказівки закону чи договору із власником" [2, с. 552-553]. На погляд Погрібного С. О. "сервітутне правовідношення виникає в силу закону згідно ч. 1 ст. 402 ЦК за наявності факту проживання особи разом із власником обтяженого сервітутом житла та спільне з ним користування цим житлом" [3, с. 281]. Такої ж думки Мартин В. М.: "Стаття 405 ЦК є одним із випадків "встановлення" права користування чужим майном (сервітуту) законом" [4, с. 346]. Певно законодавець все ж встановив 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.

Тепер повертаємося до питання підстав припинення такого права. Передбачені у ЦК України підстави припинення права членів сім'ї власника житла на користування цим житлом можна поділити на загальні – які стосуються як особистого, так і земельного сервітуту, та спеціальні – які стосуються лише особистого сервітуту. До спеціальних підстав припинення права членів сім'ї власника житла на користування цим житлом відповідно до ч. 2 ст. 405 ЦК України належить всього одна підстава: "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". Поважними причинами відсутності члена сім'ї може бути тривале лікування, служба в армії, навчання. Проте дана норма є повністю диспозитивною, а тому власник може встановити інші умови втрати членом сім'ї права на проживання. Причому вони можуть бути як менш суворими від тієї, що визначена у нормі, так і більш суворими.

На жаль, більшість науковців, аналізуючи підстави припинення права членів сім'ї власника житла на користування цим житлом невинувато, на наш погляд, обмежуються наведенням лише згаданої спеціальної підстави припинення особистого сервітуту. Разом із тим, практично усі наголошують на тому, що перехід права власності на житловий будинок чи

квартиру до іншої особи не може бути підставою для припинення права користування житловим приміщенням членів сім'ї власників житлових будинків і квартир [див.: 3, с. 281; 5, с. 681]. Таке правило дійсно закріплено ч. 6 ст. 403 ЦК України. Однак, по відношенню до особистого сервіту, на наш погляд, ця норма має застосовуватися з урахуванням інших обставин, які можуть спричинити припинення права користування одночасно з переходом права власності. Зокрема, маються на увазі п. 1) та п. 4) ч. 1 ст. 406 ЦК України, у яких зазначено, що сервітут припиняється в разі: "1) поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом; 4) припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту".

Таким чином, по-перше, якщо право власності від власника житла переходить до члена його сім'ї, який володів особистим сервітутом, останній припиняється на підставі п. 1) ч. 1 ст. 406 ЦК України; по-друге, у разі відчуження права власності третій особі (власник, при цьому, як правило звільняє помешкання) припиняються обставини, які були підставою для встановлення сервітуту, і відповідно сам сервітут припиняється на підставі п. 4 ч. 1 ст. 406 ЦК України. А саме, мова йде про вже згадувані обставини (умови), що є підставою виникнення особистого сервітуту: 1) особа повинна бути членом сім'ї власника житла; 2) член сім'ї власника житла повинен проживати разом із ним. У наведеному випадку зникає одразу дві умови: особа, що була членом сім'ї власника житла перестає бути членом сім'ї власника житла (власник уже не той) і, відповідно, вона уже не проживає з дійсним членом сім'ї (попереднім власником), оскільки останній змінив місце проживання.

Отже, на наш погляд, перехід права власності на житловий будинок чи квартиру до іншої особи є підставою для припинення права користування житловим приміщенням членів сім'ї власників житлових

будинків чи квартир. Ч. 6 ст. 403 ЦК України в такому разі поширюється лише на земельні сервітути.

Ще одне правило, на наш погляд, теж має бути змінене в законодавстві. Йдеться про ч. 4 ст. 156 Житлового кодексу України (надалі ЖК України), у якій передбачено, що припинення сімейних відносин із власником будинку (квартири) не позбавляє членів сім'ї права користування займаним приміщенням. У разі відсутності угоди між власником будинку (квартири) й колишнім членом його сім'ї про безоплатне користування жилим приміщенням до цих відносин застосовуються правила, встановлені ст. 162 цього Кодексу. Ця норма не лише суперечить ЦК України в частині підстав припинення сервітутів, але й містить внутрішню суперечливість.

Щодо першого, то як уже відзначалося, сервітут припиняється в разі припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту (п. 4 ч. 1 ст. 406 ЦК України). Оскільки особа перестає бути членом сім'ї власника житла, відпадає одна з необхідних обставин для встановлення сервітуту за законом і тому він припиняється, якщо власник не укладе з такою особою договір про встановлення особистого сервітуту.

Щодо другого, то вже згадана ч. 4 ст. 156 ЖК України передбачає: "У разі відсутності угоди між власником будинку (квартири) й колишнім членом його сім'ї про безоплатне користування жилим приміщенням до цих відносин застосовуються правила, встановлені статтею 162 цього Кодексу". Відповідно, до ч. 1 ст. 162 ЖК України плата за користування жилим приміщенням у будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, встановлюється угодою сторін. Таким чином, у разі заперечення власником житла проти проживання в його будинку (квартирі) колишнього члена сім'ї він (власник) навряд чи зможе досягнути угоди з ним про розмір плати й тим більше про безоплатне

користування. І як бути в такому разі?! Очевидно, колишній член сім'ї не зможе скористатися своїм правом.

На наш погляд, для того щоб чітко відповісти на підняті питання, необхідно виходити із загальних засад цивільного законодавства, відповідно до яких неприпустимо позбавляти особу права власності, а так само невиправдано його обмежувати. Особистий сервітут є право, яке виникає на підставі закону. І закон передбачає його припинення в разі припинення обставин, що зумовили виникнення сервітуту. Це логічно й нормально. В іншому разі виникала б парадоксальна ситуація – якщо власник житла забажає відчужити своє право власності на житло, виходить він його мусить відчужувати "разом зі своїми членами сім'ї або колишніми членами сім'ї", коли вони забажають і далі користуватися правом проживання. Це нонсенс. Це призведе до гальмування цивільного обороту. Інша справа, коли особистий сервітут встановлює сам власник (укладаючи відповідний договір не із членом сім'ї). У такому разі власник вправі сам вирішувати, кому надавати таке право, коли його припинити й чи обтяжувати ним право власності на житло у випадку відчуження останнього. Це ніяк не буде порушувати право власності особи, оскільки вона, скориставшись диспозитивністю відповідних норм сама встановлюватиме собі обмеження.

Інші загальні підстави припинення особистого сервітуту, що встановлені у ст. 406 ЦК України, на наш погляд, є чітко сформульовані та не викликають дискусій, тому не розглядаються у даній статті.

Таким чином, узагальнюючи викладене можна відзначити, що при тлумаченні норм цивільного та житлового законодавства, якими регулюється встановлення, зміст та припинення права членів сім'ї власника житла, які проживають разом із ним на користування цим житлом, необхідно, у першу чергу, враховувати значення слів і понять, а також порівнювати кожен норму з іншою. Використавши такий підхід,

зроблено такі висновки: по-перше, у законодавстві лаконічно й не чітко сформульовані основні положення щодо права членів сім'ї власника житла, які проживають разом із ним на користування цим житлом, у результаті чого залишається відкритими ряд 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, що може призвести до негативних наслідків. І нарешті, по-третє, необхідно, шляхом внесення відповідних змін та доповнень до ЦК та ЖК України, чітко визначити, що право членів сім'ї власника житла, які проживають разом із ним на користування цим житлом виникає на підставі закону і припиняється (теж на підставі закону) в разі переходу права власності на житловий будинок чи квартиру до іншої особи та в разі припинення сімейних відносин з власником будинку, коли про інше не буде досягнуто домовленості із власником житла. Якщо ж таке право виникає на підставі договору із власником, то застосування таких правил повинно мати диспозитивний характер. Разом із тим за межами аналізу в цій статті залишилось питання, хто належить до членів сім'ї власника житла, що є не менш важливим і перспективним для подальшого дослідження.

### *Список використаних джерел*

1. Цивільне право України: Академічний курс / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – Т. 1. Загальна частина. – К. : Ін Юре, 2004. – 520 с.
2. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар. У 2 ч. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – К. : Ін Юре, 2004. – Ч. 1. – 692 с.
3. Цивільний кодекс України: Коментар. За заг. ред. Харитонова Є. О., Калітенко О. М. – Х. : ТОВ Одиссей, 2003. – 856 с.
4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / За ред. В. М. Коссака. – К. : Істина, 2004. – 976 с.

5. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. У 2 т. / За відповід. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2005. – Т. I. – 832 с.

*Лідовець Р. А.*

***Припинення права членів сім'ї власника житла на користування цим житлом***

У статті розглядаються проблемні питання здійснення права членів сім'ї власника житла на користування цим житлом. Зокрема, аналізуються такі підстави припинення цього права, як припинення у власника житла права власності на житло та припинення сімейних відносин особи із власником житла

***Ключові слова:*** житло, особистий сервітут, члени сім'ї, користування житлом

*Лидовец Р. А.*

***Прекращение права членов семьи собственника жилья на пользование этим жильем***

В статье рассматриваются проблемные вопросы осуществления права членов семьи собственника жилья на пользование 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 сервитут, члены семьи, пользование жильем



*Lidovets R. A.*

*The cessation of legal rights of the family members of the owner of some dwelling to use this dwelling*

The article deals with the legal rights of the family members of the owner of some dwelling to use this dwelling. 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, use housing