

УДК 347.234:331.342

І.В. МІЩЕНКО, Харківський національний університет внутрішніх справ

ОКРЕМІ ЗАКОНОДАВЧО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ

Ключові слова: правові аспекти, користування житлом, обмеження

Про необхідність дослідження обмежень права власності через специфіку володіння, користування та розпорядження майном неодноразово наголошувалося в наукових дослідженнях [1, с.104]. Проблема обмеження окремих правомочностей власника знаходила свої відгуки ще в роботах дореволюційних вчених. Так, Д.І. Мейер зауважував, що обмежуватися можуть всі правомочності власника: володіння, користування та розпорядження або тільки одна з них [2, с.354]. Теоретичними підставами для дослідження цієї проблеми стали розробки багатьох вчених щодо вивчення майнових прав громадян. Зокрема, Є.О. Мічурін зазначає, що актуальність дослідження обмежень майнових прав фізичних осіб обумовлена необхідністю дотримання прав людини, серед яких майнові є одними з суттєвіших. Це дозволить стримувати безмежне здійснення особою права, що може призвести до негативного впливу на права інших осіб, ставити під загрозу суспільні та інші охоронювані державою інтереси. Окрім того, науково-обґрунтовані підходи до обмежень майнових прав фізичних осіб здатні при деякому утиску їх прав зробити це з максимальним дотриманням інтересів людини та неможливістю неправомірного втручання держави у сферу її життя та діяльності [3, с.6]. Це висловлювання пояснює необхідність дослідження не тільки майнових прав осіб в загальному вигляді, а, насамперед, окремих прав власника, оскільки їх здійснення не можливе без реалізації особою своїх правомочностей з володіння, користування та розпорядження майном.

Необхідно зауважити, що Конституція України визначає, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Окрім того, визначається, що кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду (ч.1 ст.47 ЦК України) [4]. Тобто, особі гарантовано здійснення права приватної власності на житло. У той же час, реалізація цього конституційного права особою пов'язана зі здійсненням іншими суб'єктами своїх майнових прав на житло. З метою врегулювання можливості кожного суб'єкта здійснювати свої права та свободи необхідно розробити певні правові механізми, які б дозволяли кожному реалізовувати свої конституційні права та не дозволяли зловживати ними. Адже це може стати передумовою порушення прав інших вповноважених осіб, що не можливо в правовій державі. З іншого боку, встановлення довільних обмежень прав власника також є недопустимим та протиправним явищем. Тому повинні бути розроблені збалансовані правові механізми, які за допомогою обмежень окремих правомочностей власника дозволяли би кожному здійснювати його гарантовані законодавством України права та свободи.

Дослідження обмеження права користування житлом займає особливе місце серед інших правомочностей власника. Так, під правом користування розуміється можливість власника здійснювати фактичну владу над своїм майном шляхом реалізації певних дій (проживати в своєму будинку) та здійснювати певні юридичні вчинки щодо свого житла (громадяни мають право використовувати належне їм майно для ведення господарської та іншої, не забороненої законом діяльності, зокрема передавати належне їм майно у тимчасове користування іншим громадянам, юридичним особам та державі (ст.19) [5]. Саме в необхідності дослідження механізму обмежень цих правомочностей власника з метою регулювання здійснення суб'єктивних прав, як передумови охорони

прав як самого власника так і інших суб'єктів цивільних правовідносин, полягає зв'язок названої проблеми з важливими науковими та теоретичними питаннями. Тому аналіз проблеми обмежень права користування житлом є одним із правових заходів запобігання порушень майнових прав, як самих власників житла, так і інших осіб та суспільних інтересів в цілому.

В правовій доктрині щодо зазначеної проблеми в останні роки спостерігається досить високий інтерес, обумовлений зростаючою роллю правових принципів в суспільстві та їх утвердження в законодавчих нормах. Зокрема, є досить ґрунтовні наукові розробки щодо розвитку та сучасного стану права на житло в контексті його обмежень в еволюційному становленні, де доводиться необхідність правомірного та обґрунтованого встановлення обмежень цього права [3]. Окрім того, в наукових працях доводиться необхідність дослідження не тільки всього права власності, але й окремих його правомочностей, оскільки це дозволить з'ясувати механізм правового регулювання суб'єктивного права щодо відповідних обмежень [1, 5]. Зазначене можна віднести й до іншої російської роботи, присвяченій цій проблемі, але в якій зроблено акцент щодо обмеження права власності на житлові приміщення [6]. Незважаючи на це, зазначені наукові роботи не можуть повною мірою вичерпати зазначену проблему, оскільки вона потребує більш глибокого та детального дослідження, зважаючи на різні підходи у її вирішенні та теоретичного обґрунтування.

Метою даної статті є обґрунтування обмежень права користування власником своїм житлом та визначення правового механізму його практичного застосування. Завданнями дослідження є виявлення критеріїв встановлення таких обмежень, їх систематизація та законодавче втілення. Окрім того, слід довести необхідність встановлення обмежень права приватної власності на житло в контексті збалансованості прав та інтересів власника та інших вповноважених осіб. Новизна роботи міститься в авторських пропозиціях щодо доповнення та зміни положень ст.383

ЦК України.

Аналіз обмежень права приватної власності на житло обумовлюється необхідністю виявлення збалансованих загальноправових підстав для встановлення таких обмежень. Дослідження питання обмежень окремих правомочностей власника проводилось ще дореволюційними науковцями. Зокрема, Д.І. Мейер визначав, що обмеження кожної правомочності власника може обумовлюватися різними підставами, які стосуються як особистості суб'єкта правовідносин, так і обставин, сторонніх йому [2, с.354]. Так, для виявлення обмежень права користування житлом необхідно дослідити ряд аспектів, пов'язаних зі здійсненням власником житла своїх правомочностей.

У юридичній літературі є поширеною думка, що проблеми розсуду можна розглядати з позиції принципової можливості чи неможливості виключення розсуду при здійсненні окремих правомочностей власника. Розсуд є тим полем діяльності власника, на котрому він вільно визначає лінію своєї поведінки відносно належного йому майна [7, с.20]. Тобто, здійснення власником своїх правомочностей визначається наявністю в нього права керуватися своїми інтересами в межах закону та обумовлюється певним рівнем правосвідомості такої особи. По-друге, користування власністю не може наносити шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства та погіршувати екологічну ситуацію й природні якості землі. Такі вимоги утруднюють діяльність власника, а саме правомочність користування з метою недопущення порушення прав та свобод інших осіб. Здійснення власником права користування може мати дуже широкі границі. Оскільки відома тріада не розкриває сутності суб'єктивного права власності, законодавець, перелічуючи правомочності власника, лише уточнює зміст права власності [7, с.16]. Тому встановлення обмежень таких правомочностей та зокрема права користування допомагає визначити зміст права власності. Тобто, обмеження виступають одним із правових критеріїв визначення змісту права користування власником належним йому май-

ном. По-третє, обмеження права користування власника обумовлюють можливість третіх осіб здійснювати належні їм права та законні інтереси. В даному випадку не йдеться про надання таким особам права на майно власника, тобто обмеженого речового права. При цьому мається на увазі здійснення ними своїх майнових та особистих немайнових прав, гарантованих їм законодавством України, набуття яких не пов'язане з реалізацією власником своїх прав. Отже, враховуючи викладені аспекти, дослідження обмеження права користування належним власнику майном виявляється необхідним задля встановлення правової природи, змісту цього правового явища з метою досягнення компромісу між гарантованими правами і свободами особи, та суспільними інтересами. Тому дослідження обмеження у правомочності користування власника житла обумовлюється, в першу чергу, охороною майнових та особистих немайнових прав вповноважених суб'єктів та необхідністю збалансованого врегулювання здійснення прав та їх обґрунтованого обмеження з боку держави та судових органів.

Встановлення загальних підходів до визначення основних рис обмеження права користування майном дозволяє нам розглянути специфіку таких обмежень щодо житла. Для дослідження обмежень права користування житлом необхідно враховувати як загальнотеоретичні підходи до врегулювання цього питання так і його позитивне регулювання. Це обумовлюється необхідністю, як зазначає Є.О. Мічурін, виходу на адекватне, системне, виважене та прозоре нормативне регулювання таких обмежень [1, с.104]. Наразі в чинному законодавстві спостерігаються тенденції щодо недопущення необмеженого користування власником своїм житлом. Такі обмеження встановлюються в різних аспектах та зумовлюються багатьма факторами. Законодавство прямо передбачає певні обмеження щодо права користування власником своїм майном у чітко зазначених цілях. Ч.1 ст.383 ЦК України визначає, що власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного

проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва [4]. Ст.6 ЖК України містить схожі положення, що визначають призначення жилих будинків та приміщення для постійного проживання громадян та заборону надання їх для потреб промислового характеру [8]. Тобто, законодавець у даному випадку шляхом встановлення дозвільної норми чітко визначив обмеження щодо використання житла. Хоча ст.19 Закону України «Про власність» визначає, що громадяни мають право використовувати належне їм майно для ведення господарської та іншої, не забороненої законом діяльності, тобто законом встановлюється більш широке коло можливостей використання власниками свого майна [5]. У той же час слід зазначити, оскільки цей закон був прийнятий раніше ЦК України та має меншу юридичну силу по відношенню до кодифікованого нормативного акту, тому вважаємо, що при цій колізії правових норм необхідно керуватися положеннями ЦК України, що визначають саме порядок користування житлом, яке належить особі на праві приватної власності. Окрім того, ч.2 ст.10 ЖК України визначає, що жилі будинки та жилі приміщення не можуть використовуватися на шкоду інтересам суспільства [8]. Так як власник житла може використовувати його для проживання фізичних осіб та не може використовувати його для промислового виробництва, можна зробити висновок, що житло не може бути використаним для будь-якої господарської діяльності, окрім передання його за договором комерційного найму. На підтвердження цієї тези може слугувати законодавча норма щодо права юридичної особи використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб при укладанні договору найму житла (ч.2 ст.813 ЦК України) [4]. Вважаємо, що в даному випадку правовідносини з використання житла, хоча і ґрунтуються на різних правових підставах (на праві власності та договорі комерційного найму житла), подібні за змістом. Тому припустиме застосування аналогії закону щодо обмеження юридичних осіб

власників житла у користуванні житлом. Окрім того, враховуючи зазначені аспекти обмеження права використання житла за цільовим призначенням, на нашу думку, необхідно запропонувати доповнити ст.383 ЦК України наступним положенням: *юридичні особи-власники житла, можуть використовувати житлові будинки, квартири лише для проживання фізичних осіб і не мають права використовувати його для господарської діяльності, яка призводить до порушення прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та порушує санітарно-технічні вимоги і правила експлуатації будинку*. Також вважаємо, що законодавчо встановленого обмеження щодо заборони використання житла для промислового виробництва є недостатнім для забезпечення охорони прав власників квартир в багатоквартирному житловому будинку та інших осіб. Як справедливо зазначає Є.О. Мічурін, враховуючи цільове призначення житла, воно не може використовуватися для промислового виробництва, хоча такого обмеження об'єктивно не достатньо. Тому будь-яке інше використання житла, ніж проживання фізичних осіб, може здійснюватися з дозволу місцевого виконкому, який повинен проаналізувати таку можливість та відсутність шкідливих наслідків як для мешканців, так і для об'єктів житлового фонду, що сусідують з об'єктом, що вивчається або, що є його частиною [9, с.21].

В ч.4 ст.57 Проекту ЖК України зазначається, що вимоги щодо обмеження чи припинення господарської або іншої, не забороненої законом діяльності у житлі, що належить громадянам на праві приватної власності, можуть бути встановлені лише на підставі закону [10]. Тому, зважаючи на можливість порушення прав осіб через нецільове використання власником належного йому житла, встановлення більших обмежень щодо мети його використання є виправданим з точки зору охорони прав інших осіб та в цілому суспільних інтересів. Отже, логічним буде запропонувати замінити ч.1 ст.383 ЦК України таким положенням: *фізична особа-власник житлового будинку, квартири має*

право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва та іншої господарської діяльності, що порушує права власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та порушує санітарно-технічні вимоги і правила експлуатації будинку.

Цільове використання житла обумовлюється охороною життя та здоров'я громадян. Окрім того, обмеження в праві користування, як зазначається в цивілістичній літературі, можуть полягати в необхідності забезпечення безпеки громадян [11, с.34]. Під такими обмеженнями розуміються виселення громадян з будинку (житлового приміщення), яке загрожує обвалом з наданням іншого житлового приміщення (ст.112 ЖК України) [8]. Слід відзначити, що таке обмеження права користування стосується житла, що знаходиться в державному житловому фонді та належить громадянам на праві договору соціального найму. У той же час, забезпечення безпеки громадян є одним із критеріїв встановлення обмежень у праві користування житлом, яке належить особам і на праві приватної власності. Зокрема, одним із обов'язків громадян, що мають на праві приватної власності жилий будинок, є забезпечення його схоронності, здійснення за свій рахунок поточного та капітального ремонту, утримання в порядку прибудинкову територію (ч.1 ст.151 ЖК України). Так, громадяни зобов'язані забезпечувати схоронність жилих приміщень, дбайливо відноситися до санітарно-технічного та іншого обладнання, до об'єктів благоустрою, додержуватися правил пожежної безпеки, чистоти та порядку у під'їздах, кабінах ліфтів, сходах та інших місцях загального користування (ч.1 ст.177 ЖК України). Такий обов'язок власників впливає з необхідності забезпечення збереження житла в належному стані, необхідному для постійного проживання в ньому та охороною прав всіх власників квартир в багатоквартирному жилому будинку. В іншому випадку, при недотриманні таких законодавчих вимог, технічний стан житла може погіршуватися та

складати потенційну небезпеку для здоров'я та життя громадян. Так, ст.57 Проекту ЖК України встановлює відповідальність власників житла за неналежне його збереження [10].

Така вимога підтверджується судовою практикою. Фрунзенським районним судом м. Харкова було розглянуто цивільну справу за позовом Комунального виробничого житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства Фрунзенського району м. Харкова до М.І.В. про усунення самовільного переобладнання вхідної двері в квартиру за позовом громадян Т.І.К. та Т.Е.П. про усунення самовільного переобладнання вхідної двері до квартири, оскільки це порушує протипожежні норми. На підставі представлених сторонами матеріалів суд вирішив задовольнити позовні вимоги Комунального виробничого житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства Фрунзенського району м. Харкова та громадян Т.І.К. й Т.Е.П. до громадянки М.І.В. та зобов'язати М.І.В. усунути зміну конструкції та напрямку відчинення вхідної двері квартири № 246 та привести конструкцію та напрямок відчинення вхідної двері у первісний стан [12]. Отже, судова практика підтверджує встановлені законодавством обмеження права користування житлом. Такі обмеження обумовлюються забезпеченням охорони прав інших власників житла від зловживання особою своїми майновими правами щодо користування житлом.

Також схоронність житла може забезпечуватися встановленою заборонаю власникам та наймачам житла зберігати в приміщеннях житлових будинків вибухонебезпечні чи екологічно шкідливі речовини і предмети; не допускається виконання робіт та інші дії, що викликають псування приміщень, створюють підвищений шум чи вібрацію, порушують умови проживання громадян. Окрім того, в зазначених правилах встановлюються обмеження щодо використання з 23-ї години вечора до 7-ї години ранку в своєму житлі різноманітних гучномовних пристроїв (телевізорів, радіоприймачів, магнітофонів тощо) задля охорони прав осіб, що проживають в сусідніх житлових приміщен-

нях [13, п.20-21]. Такі обмеження відповідають загальним конституційним обмеженням щодо заборони використання своєї власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства.

Хоча проблему обмежень права користування житлом не можна вичерпати рамками однієї статті, окреслення ряду підстав таких обмежень сприятиме визначенню їх сутності та місця в цивільних правовідносинах.

Законодавство встановлює ряд аспектів обмеження права користування власником, належним йому житлом. Ці обмеження зумовлюються цільовим використанням житла з метою недопущення порушення прав інших вповноважених осіб. Незважаючи на наявність таких обмежень в законодавстві, вони встановлюються не системно. Це, в свою чергу, не сприяє підвищенню охоронної функції таких обмежень та вносить окремі суперечності в регулювання ними правовідносин. Зокрема, деякі з обмежень щодо цільового використання житла в недостатній мірі врегульовані законом з точки зору конкретних положень та потребують певних змін та доповнень. Проведене дослідження виявляє необхідність удосконалення законодавчого регулювання обмежень права приватної власності на житло. Це обумовлюється встановленням обґрунтованого підходу до цієї проблеми з точки зору системного регулювання обмежень та їх правомірного застосування. Це зробить неприпустимим неправомірне обмеження суб'єктивних прав особи, довільне застосування обмежень та їх дуже широке тлумачення судовими органами та іншими органами державної влади.

ЛІТЕРАТУРА

1. Мічурін Є.О. Обмеження прав осіб щодо володіння, користування, розпорядження майном // Право України. -2006. -№ 12.
2. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2-х ч. -М.: «Статут», 2003. -831с. (Классика российской цивилистики).
3. Мічурін Є.О. Еволюція цивілістичних поглядів щодо обмежень майнових прав фізичних осіб на нерухомість. -К.: НДІ прива-

тного права та підприємництва, 2006. –44 с.

4. Цивільний кодекс України // Голос України. –12.03.2003 р.

5. Закон України «Про власність» від 07.02.1991 р., № 697-ХІІ // ВВР УРСР. -1991. -№ 20. –Ст.19.

6. Кудрявцева Е.Н. Ограничения права собственности на жилые помещения: Дисс... канд. юрид. наук: 12.00.03 /Волгоградская академия МВД России. –М., 2003.

7. Камышанский В.П. Ограничения в праве собственности (гражданско-правовой анализ): Автореф. дисс... докт. юрид. наук: 12.00.03 /Ун-т МВД России. –СПб., 2000. –49 с.

8. Житловий кодекс України від 30.06.1983 р. // ВВР України. –1983. -№ 28.

9. Мічурін Є.О. Цивільний договір як

один із засобів реалізації права на житло: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 /Ун-т внутр. справ. –Харків, 2000. –186 с.

10. Постанова Верховної Ради України «Про прийняття за основу проекту Житлового кодексу України» від 29.06.2004 р., № 1910-IV.

11. Мічурін Є.О. Обмеження права на житло. –К.: Академія правових наук України, НДІ приватного права та підприємництва, 2006. –48 с.

12. Архів Фрунзенського районного суду м. Харкова: Справа № 2-1382/2006.

13. Постанова Кабінету Міністрів України «Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями» від 8.10.1992 р., № 572.

Мищенко І.В. Окремі законодавчо-правові аспекти обмеження права користування житлом // Форум права. -2007. -№ 1. –С.119-124 [Електронний ресурс]. –Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2007-1/07mivpkz.pdf>

Приділяється увага ряду критеріїв обмеження права користування житлом; розглянуті аспекти обумовлені охороною законних прав та інтересів інших осіб (сусідів власника житла, членів його родини тощо) та загальносуспільних інтересів. Доводиться необхідність внесення відповідних змін в чинне законодавство України з метою правомірного та збалансованого застосування таких обмежень.

Мищенко И.В. Отдельные законодательно-правовые аспекты ограничения права пользования жильем

Уделяется внимание ряду критериев ограничения права пользование жильем; рассмотренные аспекты обусловлены охраной законных прав и интересов других лиц (соседей владельца жилья, членов его семьи и т.п.) и общественных интересов. Доказывается необходимость внесения соответствующих изменений в действующее законодательство Украины с целью правомерного и сбалансированного применения таких ограничений

Mishchenko I.V. Separate legislative-legal aspects of restriction for the right in use habitation

The attention is paid to line criteria of restriction for the right using habitation; the considered aspects are caused by protection of legitimate rights and interests of other persons (neighbors of the owner of habitation, members of his family etc.) and public interests. Necessity of entering in respective alterations for the current legislation of Ukraine is proved with the purpose of the lawful and balanced application of such restrictions.