

ОСОБЛИВОСТІ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ: АНАЛІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

PECULIARITIES OF TERMINATION OF THE RIGHT TO USE HOUSING: ANALYSIS OF JUDICIAL PRACTICE

Тур О.Т., к.ю.н.,
доцент кафедри цивільного права та процесу
Львівський національний університет імені Івана Франка

Конституцією України гарантовано, що кожен має право володіти, користуватись і розпоряджатись своєю власністю. Власник здійснює право власності на власний розсуд, а у разі його порушення він має право на судовий захист. Право членів сім'ї власника житла користуватись житловим приміщенням може виникнути та існувати лише за умови, що така особа є членом сім'ї власника житлового приміщення, власник житлового приміщення надавав згоду на вселення такої особи як члена сім'ї. Члени сім'ї власника житлового приміщення, які проживають разом із ним у житлі, що йому належить, користуються житловим приміщенням нарівні з власником, якщо під час їх заселення не було іншої угоди про порядок користування цим приміщенням.

Будь-яке виселення або позбавлення особи права користування житлом допускається тільки на підставах, передбачених законом, і має відбуватись у судовому порядку. Стаття 8 Конвенції про захист прав людини й основоположних свобод визначає, що кожен має право на повагу до свого приватного і сімейного життя, до свого житла і кореспонденції. Будь-які втручання в право на повагу до житла повинні бути законними та не можуть призвести до втрати особою житла. Ніхто не може примусово бути позбавлений житла, безпідставно виселений із нього або визнаний таким, що втратив право користування житловим приміщенням. Воно охоплює право особи займати житло, не бути виселеною чи позбавленою свого житла.

Статтю присвячено розгляду проблеми припинення права користування житлом, виокремлено підстави визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням. Здійснено співвідношення положень Цивільного кодексу України та норм Житлового кодексу Української РСР. Проаналізовано останню судову практику Верховного Суду з питань усунення перешкод у користуванні майном, припинення права користування чужим майном, виселення особи. За результатами дослідження встановлено, що визначення підстави задоволення позову має оцінюватись у кожному випадку з урахуванням особи, щодо якої вирішується питання про припинення права користування житловим приміщенням.

Ключові слова: сервітут, припинення права користування житлом, усунення перешкод у користуванні майном, виселення, член сім'ї.

The Constitution of Ukraine guarantees that everyone has the right to own, use and dispose of their property. The owner exercises his right of ownership at his own discretion. And in case of its violation, has the right to judicial protection. The right of family members of a homeowner to use a dwelling may arise and exist only if such a person is a member of the family of the homeowner, the homeowner has consented to the settlement of such a person as a family member. Members of the family of the owner of the dwelling, who live with him in the dwelling that belongs to him, use the dwelling on an equal footing with the owner, unless there was another agreement on the order of use of this dwelling in their universe.

Any eviction or deprivation of a person's right to use housing is allowed only on the grounds provided by law and must take place in court. Article 8 of the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms states that everyone has the right to respect for his private and family life, his home and his correspondence. Any interference with the right to respect for housing must be lawful and may not result in the person losing their home. No one may be forcibly deprived of his home, unjustifiably evicted from it or declared to have lost the right to use a dwelling. It covers, first of all, the right to occupy housing, not to be evicted or deprived of one's home.

The article is devoted to the consideration of the problem of termination of the right to use housing, the grounds for recognizing a person as having lost the right to use housing are singled out. The correlation between the provisions of the Civil Code of Ukraine and the norms of the Housing Code of the Ukrainian SSR has been made. The latest case law of the Supreme Court on the elimination of obstacles to the use of property, termination of the right to use someone else's property, eviction of a person is analyzed. According to the results of the study, it was established that the determination of the grounds for satisfaction of the claim should be assessed in each case, taking into account the person in respect of whom the issue of termination of the right to use the premises is being resolved.

Key words: easement, termination of the right to use housing, removal of obstacles to the use of property, eviction, family member.

Питання щодо припинення права користування житлом у разі зміни власника житла, припинення сімейних відносин із власником чи внаслідок тривалої відсутності особи за місцем проживання є актуальним та часто стає предметом судових розглядів. Залишається актуальним також співвідношення щодо цього питання норм Цивільного кодексу України і Житлового кодексу УРСР.

Частина 1 статті 383 Цивільного кодексу 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 [1].

Зазначена норма також закріплена в Житловому кодексі УРСР. Відповідно до статті 150 Житлового кодексу УРСР громадяни, які мають у приватній власності будинок (частину будинку), квартиру, користуються ним (нею) для особистого проживання і проживання членів сімей і мають право розпоряджатися цією власністю на свій розсуд: продавати, дарувати, заповідати, здавати в оренду, обмінювати, закладати, укладати та здійснювати інші угоди, не заборонені законом [2].

До членів сім'ї власника будинку (квартири) належать особи, зазначені в частині другій статті 64 Житлового кодексу УРСР, згідно з якою до членів сім'ї наймача належать дружина наймача, діти і батьки. Членами сім'ї наймача може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом із наймачем і ведуть із ним спільне господарство. Таким чином, особа належить до члена сім'ї власника житла, якщо постійно проживала та вела з ним спільне господарство.

Відповідно до ч. 1 ст. 7 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» зняття з реєстрації місця проживання здійснюється, зокрема, на підставі судового рішення, яке набуло законної сили, про позбавлення права власності на житлове приміщення або права користування житловим приміщенням, про виселення, про визнання особи безвісті відсутньою або оголошення її померлою [3].

Таким чином, як впливає із наведеної вище норми, зняття з реєстрації місця проживання може бути здійснено на підставі рішення суду тільки про:

1) позбавлення права власності на житлове приміщення;

2) позбавлення права користування житловим приміщенням;

3) визнання особи безвісті відсутньою;

4) оголошення фізичної особи померлою.

Припинення права користування житловим приміщенням можливе внаслідок:

– відсутності члена сім'ї власника без поважних причин понад один рік;

– вчинення дій, які спрямовані на систематичне руйнування чи псування житлового приміщення, використання його не за призначенням;

– обґрунтування підстав, які мають істотне значення;

– зміна власника житлового приміщення.

Відсутність члена сім'ї власника без поважних причин понад один рік.

Згідно з положеннями 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 можуть 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.

Належним способом захисту в такому разі є позов про визнання особи такою, що втратила право користування житлом. У такому разі немає необхідності звертатись із вимогою про зняття з реєстрації місця проживання, адже вирішення питання про зняття особи з реєстраційного обліку залежить, зокрема, від вирішення питання про право користування такою особою житловим приміщенням відповідно до норм житлового та цивільного законодавства (ст.ст. 71, 72, 116, 156 ЖК УРСР; ст. 405 ЦК України). Зазначена правова позиція відображена у висновках Верховного Суду, зокрема в Постанові Верховного Суду від 06 лютого 2019 року в справі № 465/2559/14-ц [4].

Підтвердженням відсутності члена сім'ї власника можуть бути показання свідків, акти, складені ОСББ чи комунальними підприємствами, довідки з відділень поштового зв'язку, проживання в іншому населеному пункті тощо.

Підставою для втрати права користування житлом може бути також тривале перебування за кордоном, оскільки факт перебування за кордоном не є поважною причиною непроживання в житлі. Так, Верховний Суд у постанові від 14 лютого 2020 року в справі № 695/3221/18 зазначив: ухвалюючи рішення про задоволення позову, суди попередніх інстанцій, керуючись положеннями статті 156 ЖК УРСР та статті 405 ЦК України, обґрунтовано виходили з того, що відповідач був відсутній у будинку за місцем своєї реєстрації понад один рік без поважних причин, тривале перебування відповідача за кордоном без домовленості з позивачем не може розцінюватися як поважна причина непроживання у спірному будинку, а тому наявні правові підстави для визнання відповідача таким, що втратив право на користування житловим приміщенням.

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

Таким чином, факт реєстрації Відповідача в житловому будинку, що належить Позивачу на праві спільної часткової власності, порушує правомочності власника на володіння, користування та розпорядження своїм майном, що є підставою для визнання Відповідача таким, що втратив право на користування спірним житловим приміщенням [5]. Зазначена правова позиція також відображена в постанові Верховного Суду від 15 квітня 2020 року в справі № 501/4550/15-ц [6].

Дії, спрямовані на систематичне руйнування чи псування житлового приміщення, використання його не за призначенням.

Частина 1 статті 116 Житлового кодексу УРСР визначає: якщо наймач, члени його сім'ї або інші особи, які проживають разом із ним, систематично руйнують чи псують житлове приміщення, використовують його не за призначенням, систематичним порушенням правил соціалістичного співжиття роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі чи в одному будинку, а заходи запобігання і громадського впливу виявились безрезультатними, то виселення винних на вимогу наймодавця або інших заінтересованих осіб провадиться без надання іншого житлового приміщення.

Відповідно до пункту 17 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» № 2 від 12.04.1985 року під час вирішення справ про виселення на підставі ст. 116 ЖК осіб, які систематично порушують правила співжиття і роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі або будинку, слід виходити з того, що у разі тривалої антигромадської поведінки виселення винного може статися і за повторного порушення, якщо раніше вжиті заходи попередження або громадського впливу не дали позитивних результатів [7].

У цьому разі під заходами впливу слід розуміти попередження, які можуть застосовуватись судами, державними та правоохоронними органами, а також заходи громадського впливу, які застосовуються ОСББ, громадськими організаціями тощо.

Обґрунтування підстав, які є суттєвими.

Стаття 406 Цивільного кодексу України визначає, що сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які є суттєвими. Такими обставинами, наприклад, може бути припинення сімейних відносин, адже після укладення шлюбу один із подружжя вселяється у житлове приміщення як член сім'ї. У цьому разі в особи виникає право користування чужим майном, яке за правовою природою є сервітутом. Якщо ж особи не пов'язані спільним побутом, то такий сервітут припиняється на вимогу власника житла, оскільки припинилися обставини, які були підставою для його встановлення.

Так, Верховний Суд у постанові від 04 грудня 2019 року в справі № 235/9835/15-ц зазначив: оскільки відповідачі вселилися у спірний будинок як члени сім'ї власника будинку, а доказів того, що після розірвання шлюбу за рішенням суду вони ведуть спільне господарство, проживають однією сім'єю з власником будинку і є членами його сім'ї суду не надано, то право відповідача на користування чужим майном підлягає припиненню на вимогу власника цього майна на підставі частини другої статті 406 ЦК України [8].

Однак слід мати на увазі, що припинення сімейних відносин із власником житла не є безумовною підставою для втрати права користування житлом та виселення. Статтею 25 Загальної декларації прав людини, прийнятою та проголошеною в резолюції 217 А (III) Генеральної Асамблеї Організації Об'єднаних Націй від 10 грудня 1948 року, визначено, що кожна людина має право на такий життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, житло, медичний догляд і необхідне соціальне обслуговування, що є необхідним для підтримки здоров'я й добробуту її самої та її родини. Стаття 10 Міжнародного пакту про економічні, соціальні й культурні права від 16 грудня 1966 року закріплює невід'ємне право кожної людини на житло.

Так, під час вирішення спору про усунення перешкод та вселення колишньої дружини в будинок її колишнього чоловіка Верховний Суд погодився з висновками суду першої інстанції, який, ухвалюючи рішення про задоволення позову, виходив із того, що позивач проживає у приміщенні літньої кухні, яке не є житловим приміщенням у розумінні статті 6 ЖК Української РСР, в якій немає електропостачання внаслідок обрізання дротів відповідачем,

що підтверджено актом обстеження житлово-побутових умов проживання позивача [9].

Зміна власника житлового приміщення.

Статтею 391 Цивільного кодексу України визначено право вимагати усунення перешкод у здійсненні власником права користування та розпоряджання своїм майном.

Оскільки право членів сім'ї власника будинку користуватись цим житловим приміщенням може виникнути та існувати лише за наявності права власності на будинок в особи, членами сім'ї якого вони є, то з припиненням права власності особи втрачається й право користування житловим приміщенням у членів його сім'ї.

У такому разі можливим є звернення з позовом про визнання припиненим права користування житлом, усунення перешкод у користуванні майном, тобто негативного позову, який є позовом про виселення особи.

Верховний Суд у постанові від 15 серпня 2018 року в справі № 595/1271/16-ц зробив висновок, що право членів сім'ї власника будинку користуватись цим житловим приміщенням може виникнути та існувати лише за наявності права власності на будинок в особи, членами сім'ї якого вони є; із припиненням права власності особи втрачається й право користування житловим приміщенням у членів його сім'ї [10].

У постанові від 13 жовтня 2020 року в справі № 447/455/17 Велика Палата Верховного Суду зазначила, що ЖК Української РСР був ухвалений 30 червня 1983 року, що не відображає всіх реалій сьогодення. ЦК України є кодифікованим актом законодавства, який ухвалено пізніше, тому темпоральна колізія вирішується саме на користь норм ЦК України [11].

У постанові від 07 квітня 2021 року в справі № 752/14314/16-ц Верховний Суд погодився з висновком суду першої інстанції, який задовольнив позов про виселення та усунення перешкод у користуванні майном, і встановив, що ОСОБА_2 зареєстрована за адресою: АДРЕСА_3 та не має ні права власності на квартиру АДРЕСА_1, ні права володіння, при цьому чинить позивачам перешкоди у здійсненні їх прав користування

та розпорядження квартирою, що належить їм за законом як спадкоємцям першої черги відповідно до вимог статті 1261 ЦК України, на підставі чого дійшов правильного висновку, що житлові права позивачів порушені та підлягають захисту в обраний ними спосіб [12].

Верховний Суд у постанові від 15.01.2020 р. у справі № 754/613/18-ц висловив таку правову позицію: «Під час вирішення справи щодо передбачених законом підстав для виселення особи чи визнання такою, яка втратила право користування, що буде мати наслідком виселення, виходячи з принципу верховенства права, суд повинен у кожній конкретній справі провести оцінку на предмет того, чи є втручання у право особи на повагу до його житла не лише законним, а й «необхідним у демократичному суспільстві». Інакше кажучи, воно має відповідати «нагальній суспільній необхідності», зокрема бути співрозмірним із переслідуваною законною метою» [13].

Таким чином, важливими факторами, які мають значення у вирішенні питання про припинення права користування житловим приміщенням, є:

- наявність в особи, щодо якої вирішується питання про припинення права користування, іншого житла;
- наявність іншого житла у власника;
- тривалість проживання в житловому приміщенні;
- обізнаність нового власника про проживання в житловому приміщенні членів сім'ї попереднього власника.

Наявність зазначених обставин може слугувати підставою відмови у виселенні особи.

Висновки. Право користування житловим приміщенням може виникати за наявності згоди власника житла та у разі, якщо особа є членом сім'ї власника. Якщо ж член сім'ї власника відсутній без поважних причин понад один рік, то вчиняються дії, спрямовані на систематичне руйнування чи псування житлового приміщення, використання його не за призначенням; наявні підстави, які мають істотне значення; відбулась зміна власника житлового приміщення, то право користування житловим приміщенням може бути припинене за рішенням суду. Проте таке втручання в право на житло має бути співмірним, пропорційним та справедливим.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року №435-IV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 29.09.2021).
2. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 року №5464-X / *Верховна Рада*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10/ed19840101> (дата звернення 29.09.2021).
3. Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» від 11.12.2003 року №1382-IV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1382-15#Text> (дата звернення 29.09.2021).
4. Постанова Верховного Суду від 06 лютого 2019 року у справі №465/2559/14-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80363840> (дата звернення 29.09.2021).
5. Постанова Верховного Суду від 14 лютого 2020 у справі № 695/3221/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87672478> (дата звернення 29.09.2021).
6. Постанова Верховного Суду від 15 квітня 2020 року у справі № 501/4550/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88880557> (дата звернення 29.09.2021).
7. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» N 2 від 12.04.1985 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-85#Text> (дата звернення 29.09.2021).
8. Постанова Верховного Суду від 04 грудня 2019 року у справі № 235/9835/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86364839> (дата звернення 29.09.2021).
9. Постанова Верховного Суду від 30 січня 2019 року у справі № 441/667/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79639839> (дата звернення 29.09.2021).
10. Постанова Верховного Суду від 15 серпня 2018 року у справі № 595/1271/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75970043> (дата звернення 29.09.2021).
11. Постанова Великої Палати Верховного Суду 13 жовтня 2020 року у справі № 447/455/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93217994> (дата звернення 29.09.2021).
12. Постанова Верховного Суду від 07 квітня 2021 року у справі № 752/14314/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96207931> (дата звернення 29.09.2021).
13. Постанова Верховного Суду від 15 січня 2020 року у справі № 754/613/18-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87053022> (дата звернення 29.09.2021).