

*І. О. Голоденко*

старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін

## **ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЩОДО ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ**

Право на житло є одним з найбільш природних і невід'ємних прав людини. Стаття 47 Конституції України гарантує кожному право на житло, але це право, як і кожне інше, має преюдиціальне значення, якщо може бути реалізоване [1]. А право кожного захищати свої права і свободи, права і свободи інших осіб від посягань найчастіше реалізується шляхом звернення до компетентних органів. І серед різноманітних національних механізмів і засобів забезпечення прав і свобод людини найбільш поширеним є судовий захист. Правильний і своєчасний розгляд житлових спорів є гарантією реального здійснення конституційного права особи на житло, захисту прав і охоронюваних законом інтересів державних органів, підприємств та установ, організацій у здійсненні покладених на них завдань щодо управління житловим фондом, його експлуатації та збереження.

На даний момент необхідно зазначити, що вищими судовими інстанціями не приділяється належної уваги узагальненню судової практики розгляду судами житлових спорів, а існують

лише поодинокі спроби здійснити комплексне узагальнення цієї судової практики. В цілому щодо питання виселення судова практика є доволі неоднозначною та суперечливою [2].

Реалізація встановлених конституційних гарантій, поряд з іншими, відображається в збереженні житла за його власниками без обмежень та в гарантії збереження житла в державному та комунальному житловому фонді за тимчасово відсутніми громадянами протягом шести місяців (ст. 71 ЖК УРСР), членів сім'ї власника жилого приміщення протягом року (ст. 405 ЦК України). Не проживання у жилому приміщенні понад встановлений строк без поважних причин дають підстави для визнання цих осіб в судовому порядку такими, що втратили права користування ним (ст. 72 ЖК УРСР, ст. 405 ЦК України).

Слід зазначити, що виселення колишніх членів сім'ї власника після припинення шлюбних, сімейних відносин за загальним правилом права користування займаним приміщенням зберігається.

Однак щодо можливості збереження цього права за членами сім'ї власника, в тому числі і колишніми, у разі зміни самого власника судова практика на даний час виходить зовсім з інших підстав.

А саме відповідно до ст. 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном [3]. Відповідно, гарантуючи захист права власності, закон надає власнику право вимагати усунення будь-яких порушень його права хоч би ці порушення і не були поєднані з позбавленням володіння.

Права власника житлового будинку (квартири) визначені ст. 383 ЦК України та ст. 150 ЖК України, які передбачають право власника використовувати житло для власного проживання, проживання членів сім'ї, інших осіб і розпоряджатися своїм житлом на власний розсуд [4].

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

Відповідно до ч. 1 ст. 156 ЖК України 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.

Верховний Суд України, аналізуючи зміст вказаних правових норм, дійшов висновку 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 можна дійти до 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 її сім'ї на користування цим будинком.

У зв'язку з цим необхідно виходити з того, що права членів сім'ї власника будинку на об'єкт власності є похідними від прав самого власника. А тому припиняється у зв'язку з переходом останнього до іншої особи.

Ця ситуація виникає тому, що, 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.ст. 810, 814 ЦК України.

Тому підставою для збереження права проживання в такому випадку є набуття самостійного права на житло з підстав, передбачених законом (найм, оренда, вселення наймачем чи на підставі ордеру тощо — ст. 810 ЦК України, ст. ст. 61, 64 ЖК України).

Але слід констатувати те, що на даний час, у зв'язку саме з таким трактуванням правових норм щодо даного питання, мешканці перебувають під реальною загрозою виселення при будь-якому переході прав власності від власника до іншої особи, навіть до іншого родича, як це може бути зокрема внаслідок спадкування.

Таким чином, можна зазначити, що норми, які регулюють порядок виселення членів (колишніх членів) сім'ї власника житлового будинку, були прийняті ще за радянських часів і востаннє зазнавали змін ще 1993 року. З цього часу реалії життя людей зазнали значних змін. Тому вважаємо, що питання щодо виселення членів (колишніх членів) сім'ї власника житлового будинку має бути адаптоване до реалій сьогодення.

### *Література*

1. Конституція України [Текст] : Закон України від 28.06.1996 // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Узагальнення практики розгляду Малиновським районним судом м. Одеси цивільних справ про визнання особи такою, що втратила право на користування жилим приміщення (за матеріалами судової практики (2007-2008 рр.) [Електронний ресурс] : узагальнення судової практики від 15.06.2011. — Режим доступу : <http://ml.od.court.gov.ua>. — Назва з екрана.
3. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] : Закон України від 16.01.2003 із змін., внес. згідно із Законами України : за станом на 30.09.2015. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.
4. Житловий кодекс УРСР [Електронний ресурс] : Закон України від 30.06.1983 із змін., внес. згідно із Законами України: за станом на 05.04.2015. — Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.