

ПРЕДЕЛЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: ОТДЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ

Порядок осуществления права собственности регулируют множество нормативных актов, как международных, так и внутреннего права. Вместе с тем, как в теории гражданского права, так и в цивилистической практике возникают спорные вопросы, которые порождают определенные трудности в применении действующего законодательства.

Основные принципы осуществления и ограничения права собственности закреплены ст. ст. 13, 41 Конституции Украины [1], Первым протоколом (ст. 1) Конвенции о защите прав человека и основополагающих свобод (1950 г.) [2]. В частности, к таким принципам следует отнести: 1) беспрепятственное, в полном объеме, осуществление правомочий собственника относительно своего имущества; 2) определение границ допустимого разумного вмешательства государства в осуществление правомочий собственником.

Ограничивая права собственника через категории «пределы осуществления субъективных прав» и «ограничение осуществления субъективных прав», в ст. 13 Гражданского кодекса (далее — ГК) [3] устанавливается наиболее общий характер ограничений.

Несмотря на то, что абсолютность правоотношения собственности не подвергается сомнению, в отдельных случаях закон устанавливает определенные ограничения отдельных субъективных прав собственника. Так, например, собственник обязан соблюдать интересы общества и не допускать ухудшения состояния памятников архитектуры и культурного наследия (ст. 352 ГК), соблюдать права совладельцев при праве преимущественной покупки (ст. 362 ГК), использовать земельный участок и жилые помещения по целевому назначению (ст. 91, 143 Земельного кодекса [4], ст. 6, 189 Жилищного кодекса [5], ст. 383 ГК) и т. д. Однако, вместе с тем, такие ограничения не подлежат расширенному толкованию.

Такое отсутствие прямых запретов в осуществлении права собственности предоставляет собственнику наиболее широкий

круг возможностей для осуществления своих прав, в то время как прямые запреты законодателя являются проявлением механизма сдерживания собственника.

Собственники квартир многоквартирного жилого дома владеют, пользуются и распоряжаются вспомогательными помещениями (нежилыми помещениями, которые не предназначены для обслуживания жилого дома) на праве общей собственности. К таким помещениям невозможно применить нормы о прекращении права общей совместной собственности путем выделения доли. Осуществление права собственности на такие помещения не требует подтверждений. Под правовой режим самостоятельных помещений (отдельных объектов права собственности) в многоквартирном жилом доме подпадают помещения, которые с начала строительства рассматривались как помещения, имеющие иное назначение (офис, магазин и т. д.).

Осуществляя право собственности на жилой дом, жилые и нежилые помещения в домах, собственник может произвести переоборудование и перепланировку помещения по предварительному разрешению исполнительного комитета местного совета народных депутатов [6]. Переоборудование помещения не будет признаваться самовольным строительством в случаях, предусмотренных Инструкцией о порядке проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества [7]. Не являются самовольным строительством для квартир многоквартирных жилых домов, общежитий: перепланирования, связанные с расширением жилой либо подсобной площади за счет демонтажа перегородок без нарушения капитальных несущих стен, несущих конструкций, опор, балок за счет коридоров и вспомогательных помещений; возведение на земельном участке временных строений и сооружений, теплиц и др. также не признается объектом самовольного строительства.

В процессе осуществления права общей долевой собственности совладельцы недвижимого имущества имеют право заключить договор о порядке владения и пользования общим имуществом. Однако при разделе общего недвижимого имущества следует учитывать не содержание заключенного ранее совладельцами договора, а размер долей участников и техническую возможность выдела доли.

Пределы осуществления гражданских прав определяются правомерным поведением собственника, соответственно действия собственника в правовом поле подлежат защите, в то время как действия вне правового поля защите не подлежат.

Литература

1. Конституція України [Електронний ресурс] : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.
2. Конвенція про захист прав людини і основних свобод [Електронний ресурс] : конвенція Ради Європи від 04.11.1950. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.
3. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.
4. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.
5. Житловий кодекс Української РСР [Електронний ресурс] : Закон УРСР від 30.06.1983 № 5464-X. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.
6. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій [Електронний ресурс] : Наказ Держжитлокомунгосп України від 17.05.2005 № 76. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.
7. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна [Електронний ресурс] : Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>. — Назва з екрана.