

ВІДЧУЖЕННЯ ЯК ОДНА ІЗ ПІДСТАВ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

Припинення права власності на житло є важливим питанням для обговорення в сучасному світі, оскільки відбуваються прогресивні зміни в різних сферах, зокрема, і в законодавчій. Не оминає цей прогрес і одну з найбільш розвинутих – житлову сферу. В цьому зв'язку доцільно дослідити особливості припинення права власності на житло шляхом відчуження, адже дана підстава є найбільш розповсюдженою серед інших.

Досліджувана підстава припинення права власності на житло з волі власника закріплена на законодавчому рівні, а саме: в п. 1 ч. 1 ст. 346 Цивільного Кодексу України (далі – ЦК України) зазначається, що право власності припиняється у разі відчуження власником свого майна [1, ст. 346]. На практиці дана підстава реалізується шляхом укладання різноманітних цивільно-правових договорів, до яких належать: продаж, дарування, міна, довічне утримання та ін. [2, с. 59].

Однією з особливостей відчуження житла є наявність волевиявлення двох сторін. Для розуміння даної особливості, ми маємо розмежувати дві підстави припинення права власності на житло з волі власника, а саме: 1) відмову від майна; 2) відчуження майна.

Щодо відмови, то під нею слід розуміти саме одностороннє волевиявлення суб'єкта, тобто носія права, спрямоване на розірвання зв'язку даного суб'єкта з правом. А відчуження відрізняється від відмови тим, що

право передається іншому суб'єкту саме внаслідок реалізації взаємоузгодженого волевиявлення [3, с. 454]. Тобто, мається на увазі, що відмова від свого житла характеризується одностороннім волевиявленням власника, а відчуження, навпаки, двостороннім волевиявленням. Наприклад, коли особа продає квартиру (відчужує), то вона за власною волею припиняє своє право власності на неї, а інша особа, яка купує, за власною волею набуває право власності на придбану квартиру. Виходячи з цього, ми можемо говорити про подвійну природу відчуження житла, адже особа, яка відчужує будинок чи квартиру, припиняє право власності на житло, а інша особа набуває право власності на нього.

Варто зазначити, що відчуження майна, в тому числі і житла, може відбуватися і у примусовому порядку, але у визначених законодавством окремих випадках. Власне, примусове відчуження майна – позбавлення власника права власності на індивідуально визначене майно, що перебуває у приватній або комунальній власності та яке переходить у власність держави для використання в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану за умови попереднього або наступного повного відшкодування його вартості [4, ст. 1].

Іншою особливістю є те, що досліджувана підстава може реалізовуватися як на платній, так і на безоплатній основі. Наприклад, до платної ми можемо віднести відчуження шляхом купівлі-продажу. Це виявляється в тому, що відчужувач житла в разі продажу останнього отримує грошові кошти від покупця, тобто отримує плату. Стосовно безоплатної основи відчуження житла, то в даному випадку доцільно звернути увагу на договір дарування. Так, в ЦК України зазначається, що за договором дарування одна сторона передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні безоплатно майно (дарунок) у власність. Тобто, особа, яка дарує іншій свій будинок, не отримує натомість нічого: ані грошей, ані іншого еквівалентного майна. Також у випадку, коли договір встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, це не визнається договором дарування [1, ст. 717].

Підсумовуючи, наголошуємо на тому, що до особливостей відчуження житла відносяться: 1) наявність волевиявлення двох сторін; 2) реалізується на платній або безоплатній основі. Існують лише визначені законодавством випадки, коли відчуження може здійснюватися у примусовому порядку. Але в цілому відчуження житла ми можемо віднести до підстав припинення права власності на нього з волі власника.

Список використаної літератури

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.

2. Бернацький М. Припинення права власності на житло. *Юридична Україна*. 2014. № 7(139). С. 58–62.
3. Пацурківський Ю. П. Припинення права власності як форма його реалізації. *Форум права*. 2013. № 3. С. 453–459.
4. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану : Закон України від 17.05.2012 № 4765-VI. *Відомості Верховної Ради*. 2013. № 15. Ст. 99.