

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПІДСТАВ ПРИПИНЕННЯ ЖИТЛОВИХ СЕРВІТУТІВ В УКРАЇНІ

Цитульський В.І.,
*аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін
Львівського державного університету внутрішніх справ,
суддя Бабушкінського районного суду м. Дніпропетровська
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3515-2373>
mvi_1984@ukr.net*

Цитульський В.І. Деякі проблеми правового регулювання підстав припинення житлових сервітутів в Україні.

Питання регулювання житлових сервітутів в Україні досі регулюються, окрім Цивільного кодексу України, також Житловим кодексом України, що був прийнятий ще у 1983 році. Як наслідок, це призводить до неоднакового правозастосування, що не може вважатися прийнятним явищем. Відтак, проблематика дослідження припинення житлових сервітутів в Україні є актуальною.

У статті підтримано висновок, що питання припинення житлових сервітутів, зокрема, колишніх членів сім'ї власника, мають бути належно урегульовані. Покликання у судовій практиці на положення Житлового кодексу України видаються не зовсім виправданими. Зокрема, цей кодекс був прийнятий 20.06.1983 року і, незважаючи на численні зміни та доповнення (зокрема, назва Житловий кодекс України в редакції Закону України № 2215 від 21.04.2022 року), залишається морально застарілим законодавчим актом.

Регулювання порядку та підстав припинення права користування житлом колишніх членів сім'ї власника має базуватися на засадах, закріплених у Цивільного кодексу України, зокрема, виходячи зі змісту ч. 2 ст. 405 Цивільного кодексу України (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) та п. 4 ч. 1 ст. 406 Цивільного кодексу України (сервітут припиняється у разі припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту).

Конституція України декларує право кожного на житло, яке може бути реалізовано, зокрема, шляхом набуття цього об'єкта цивільних відносин у власність чи користування на основі оплатних чи безоплатних правочинів або на інших, визначених законодавством України підставах. При цьому, правове регулювання підстав припинення житлових сервітутів в Україні повинно забезпечувати пріоритет непорушності права власності та засад його реалізації.

Ключові слова: сервітут, житловий сервітут, право користування, житло, припинення.

Tsitulskyi V.I. Some problems of legal regulation of grounds for termination of residential easements in Ukraine.

The issues of regulation of residential easements in Ukraine are still regulated, in addition to the Civil Code of Ukraine, also by the Housing Code of Ukraine, which was adopted back in 1983. As a result, this leads to unequal law enforcement, which cannot be considered an acceptable phenomenon. Therefore, the problems of researching the termination of residential easements in Ukraine are still relevant.

The conclusion that the issues of termination of residential easements, in particular, of former family members of the owner, should be properly regulated, has been supported in the article. Appeals in judicial practice to the provisions of the Housing Code of Ukraine do not appear to be entirely justified. In particular, this code was adopted on June 20, 1983 and, despite numerous changes and additions (in particular, the name Housing Code of Ukraine as amended by Law of Ukraine No. 2215 dated April 21, 2022), has remained a morally outdated legislative act.

Regulation of the procedure and grounds for terminating the right to use housing of former family members of the owner should be based on the principles established in the Civil Code of Ukraine, in particular, based on the content of the part 2 of the article 405 of the Civil Code of Ukraine (a family member of the home owner loses the right to use this home in the absence of a family member without valid reasons for more than one year, unless otherwise established by an agreement between him and the home owner or by law) and the item 4 of the part 1 of the article 406 of the Civil Code of Ukraine (the easement is terminated in the event of the termination of the circumstance that has been the basis for the establishment of the easement).

The Constitution of Ukraine has declared the right of everyone to housing, which can be realized, in particular, by acquiring this object of civil relations into ownership or use on the basis of paid or unpaid transactions or on other grounds determined by the legislation of Ukraine. At the same time, the legal regulation of the grounds for terminating residential easements in Ukraine should ensure the priority of the inviolability of property rights and the principles of its implementation.

Key words: easement, residential easement, right of use, housing, termination.

Постановка проблеми. 21.04.2022 року було прийнято Закон України «Про дереадянизацію законодавства України» (набрав чинності 07.05.2022 року) [1], яким, серед іншого змінено назву кодифікованого акту в сфері регулювання житлових відносин на Житловий кодекс України (далі – ЖК України). Як вказано у пояснювальній записці до проекту цього закону на час подання, його метою є відрядження актів законодавства України, як шляхом внесення відповідних змін до існуючих законів, так і визнанням такими, що не застосовуються на території України деяких нормативно-правових актів (або їх положень) органів державної влади і управління Союзу РСР і Української РСР (Української СРР), які, формально зберігаючи свою чинність, не здійснюють регулюючого впливу або, навпаки, є такими, що донині регулюють певне коло суспільних відносин, хоча і застосовувана термінологія в них та підходи до предметного врегулювання є застарілими, неактуальними й концептуально несумісними із законодавством України [2]. При цьому, питання регулювання житлових сервітутів в Україні досі регулюються, окрім Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), також ЖК України, що був прийнятий ще у 1983 році. Як наслідок, це призводить до неоднакового правозастосування, що не може вважатися прийнятним явищем. Відтак, проблематика дослідження припинення житлових сервітутів в Україні є актуальною.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематику правового регулювання права користування чужим майном, в тому числі житлових сервітутів, досліджували багато учених, серед яких: Р.М. Гейнц, О.В. Ільків, К.Г. Некіт, В.Л. Скрипник, В.М. Слома, І.В. Спасибо-Фатєєва, Ю.М. Юркевич та багато інших. Поряд з цим, зважаючи на неоднакові підходи у правозастосовній практиці, продовження вивчення цієї тематики залишається актуальним.

Метою цієї наукової статті є дослідження проблем правового регулювання підстав припинення житлових сервітутів в Україні та окреслення авторського бачення перспектив їхнього вирішення.

Виклад основного матеріалу. ЦК України поділяє сервітуту на земельні та особисті. Відповідно до ст. 401 ЦК України, право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим чином. При цьому, особистий сервітут – це право користування чужою річчю конкретно визначеної особи, що не може бути відчуженим чи успадкованим [3, с. 124]. У літературі зазначають, що речове право у вигляді сервітуту надає власнику можливість ефективно використовувати свою річ, а також передбачає право на задоволення немайнових інтересів інших осіб, речове право яких на чужу річ не пов'язане зі здійсненням майнових прав [4, с. 48]. Р. М. Гейнц вважає, що в Україні закріплено легальний поділ сервітутів на земельні та особисті, строкові та безстрокові [5]. При цьому, О.В. Ільків вказує, що сутність житлового сервітуту полягає у задоволенні житлових потреб осіб, які не є власниками житла [6, с. 198].

У зв'язку із дослідженням цієї проблематики, варто навести такий приклад із судової практики. Так, Хмельницький апеляційний суд залишив у силі рішення Красилівського районного суду, яким відмовлено позивачеві у виселенні його колишньої дружини з належного йому будинку. Зокрема, суд апеляційної інстанції встановив, що відповідач зареєстрована у спірному будинку з 1992 року, під час перебування у шлюбі з апелянтом і це підтверджує факт згоди власника будинку на її реєстрацію. Законно вселившись, вона набула право на мирне володіння майном як член сім'ї попереднього, а з 2008 року (після його смерті) вже нинішнього власника будинку, оскільки перебувала з ним в зареєстрованому шлюбі й мешкає там 30 років. При цьому, апеляційним судом також констатовано, що, оскільки

у справі, що розглядалася, позивач, придбаваючи житло, знав про проживання в ньому відповідача – члена сім'ї власника цього житла, який іншого житла не має та набув охоронюване законом право на мирне володіння майном у законний спосіб, але тим не менше не виявив розумну дбайливість про інтереси відповідача, не з'ясував, чи відмовляється відповідач від її права користування жилим приміщенням, у зв'язку з чим суд першої інстанції дійшов правильного висновку про відмову у задоволенні позову, оскільки ні у ЦК України, ані у ЖК України не передбачена можливість виселення члена сім'ї колишнього власника без надання іншого жилого приміщення (ст. 116 ЖК України та ст. 405 ЦК України) [7]. Варто зазначити, що дане судове рішення Хмельницького апеляційного суду кореспондує правовій позиції Великої Палати Верховного Суду (далі – ВС), викладеній у постанові від 21.08.2019 року у справі № 569/4373/16-ц [8].

Цікаво, що, натомість в іншій справі у постанові Хмельницького апеляційного суду від 16.08.2021 року, суд залишив без змін Рішення Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області від 07.05.2021 року, яким позов про виселення без надання іншого житла було задоволено. У цій же справі, звертаючись до суду із позовом О_1 вказувала, що їй, О_4 та О_5 на праві спільної часткової власності належить квартира, в якій крім позивача та О_5 також зареєстрований відповідач О_3. Позивач зазначила, що О_3 систематично зловживає алкогольними напоями, впродовж останніх років вчиняє сварки та суперечки, здійснює психологічний тиск на неї та дітей, у зв'язку з чим у останніх розвинувся стан тривожності, що проявляється у вигляді: тремтіння голосу і рук, ковтання слів, важкого та прискороного дихання, раптових емоційних реакцій у вигляді сліз. При цьому, судами було, зокрема, констатовано, що, відповідно до вимог ст. 47 Конституції України, держава гарантує кожному право на житло. Ніхто не може бути позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду. Згідно ж з приписами ст. 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном. Також, суди звернули увагу, що, відповідно до ст. 8 Європейської конвенції з прав людини, кожен має право на повагу до свого житла, а втрата житла є найбільш крайньою формою втручання у це право. Відтак, повно та всебічно дослідивши обставини справи, врахувавши характер порушень, а саме вчинення психічного насильства О_3 щодо О_1 суди висували доведеність систематичності порушення О_3 правил співжиття і заходи, що вжиті судом, ніякої результативності не мали, а тому наявні підстави для виселення відповідача без надання йому іншого житлового приміщення [9].

З іншого боку, Касаційний цивільний суд у складі ВС, задовольняючи вимоги про примусове виселення у справі № 702/101/18, виходив з того, що відповідач спільним побутом із позивачем не пов'язана, тому її право на користування чужим майном підлягає припиненню на вимогу власника цього майна на підставі ч. 2 ст. 406 ЦК України [10]. Однак, в подальшому, Касаційний цивільний суд у складі ВС у справі № 686/26093/19-ц виснував, що сам факт припинення сімейних відносин із власником будинку (квартири) не позбавляє колишнього члена сім'ї власника житла права користування займаним приміщенням та вирішувати спір з урахуванням балансу інтересів обох сторін [11].

На думку Ю.М. Юркевича, в Україні діє принцип непорушності права власності, а, відповідно до ст. 391 ЦК України, власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном. Тому, як зазначає учений, саме виходячи із таких засад мають регламентуватися і питання припинення права користування житлом, що є у приватній власності інших осіб. При цьому, станом на сьогодні очевидно є також необхідність повного оновлення житлового законодавства України та приведення його до сучасних реалій [12, с. 318].

К.Г. Некіт також вважає, що існує необхідність модернізації застарілих норм ЖК України, зокрема, у частині припинення прав користування житлом колишніх членів сім'ї власника. На її думку, слід взяти до уваги, що припинення сімейних відносин є по суті загальною підставою припинення сервітуту, як випадіння обставини, що була підставою для його встановлення, закріпленою у ст. 406 ЦК України, а правило про збереження права користування житлом колишніх членів сім'ї власника видається радянським пережитком, прийнятим за часів, коли право приватної власності взагалі нівелювалося і на перше місце виводилися «колективні» інтереси, що ставилися понад особистими [13, с. 610].

Власне ми солідаризуємося із вищенаведеними позиціями науковців та вважаємо, що питання припинення житлових сервітутів, зокрема, колишніх членів сім'ї власника, мають бути належно урегульовані. Покликання у судовій практиці на положення ЖК України вважаємо не зовсім виправданими. Зокрема, цей кодекс був прийнятий 20.06.1983 року і, незважаючи на численні зміни та доповнення (наприклад, назва Житловий кодекс України [14] в редакції Закону України № 2215 від 21.04.2022 року), залишається морально застарілим законодавчим актом. Наприклад, у його ст. 97, 116, 147 досі

зустрічається термін «соціалістичне співжиття». Відтак, підтримуємо думку про доцільність розробки нового законодавчого акту, який би урегулював житлові правовідносини, а в найближчій перспективі – про необхідність виключення із чинного закону юридичних понять радянського періоду.

Переконані, що регулювання порядку та підстав припинення права користування житлом колишніх членів сім'ї власника має базуватися на засадах, закріплених у ЦК України [15], зокрема, виходячи зі змісту ч. 2 ст. 405 ЦК України (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) та п. 4 ч. 1 ст. 406 ЦК України (сервітут припиняється у разі припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту). При цьому, наприклад, Рішенням Дніпровського районного суду м. Києва від 15.12.2014 року відмовлено у задоволенні позовів про усунення перешкод в користуванні та про визнання особи, такою, що втратила право користування житлових приміщень і суд виходив з того, що визначений у нормах чинного законодавства України обсяг цивільної дієздатності до досягнення особою вісімнадцяти років не передбачає здійснення нею прав та обов'язків щодо житла, а повне усвідомлення значення своїх дій та керування ними настає з досягненням повноліття. У контексті справи, що розглядалася, здатність реалізувати свої права на житло та створювати для себе у зв'язку із цим обов'язки, а також нести відповідальність за свої дії, що полягає у втраті права на користування житловим приміщенням у разі непроживання в ньому понад встановлені строки, настає при досягненні особою повної цивільної дієздатності (повноліття). Таким чином, суд взяв до уваги доводи, відповідно до яких строк в один рік треба рахувати з дати повноліття О_5 і, станом на час розгляду справи, такий строк не завершився [16]. Відтак, варто погодитися і з тим, що брак дієздатності призводить не тільки до того, що дії особи не визнаються юридично значимими, але й бездіяльність такої особи також не призводить до того ефекту, який би мала така ж бездіяльність із належним обсягом дієздатності [17]. Тому, як видається, строк відсутності має бути «більшим одного року» не тільки після досягнення особою повноліття, але, наприклад, й після відновлення її повної цивільної дієздатності і т.п. Позаяк, з метою недопущення різноглумачень, ч. 2 ст. 405 ЦК України доцільно викласти в такій редакції: «2. Член сім'ї власника житла, який володіє повною цивільною дієздатністю, втрачає право на користування цим житлом у разі його відсутності без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом».

При цьому, варто також погодитися, що зміцнення і розвиток інститутів громадянського суспільства та правової держави повинно здійснюватися під гаслом всебічного захисту та охорони власності та інших речових прав на майно [18, с. 53].

Що стосується того, що в окремих випадках суди, відмовляючи у задоволенні позовів про виселення, покликаються, що право користування членів сім'ї виникло до набуття права власності на житло, то доцільно у кожному конкретному випадку досліджувати усі обставини справ (наприклад, якщо право користування було обумовлене лише сімейними відносинами, і такі обставини припинилися, то, як видається, підстави для задоволення позову наявні і, навпаки, протилежною ситуація буде у разі наявності права користування на інших підставах, зокрема, у випадку зробленого на користь колишніх членів сім'ї заповідального відказу). Позаяк, варто погодитися з О. В. Ільківим, що житловий сервітут має особисто-похідний характер від поняття сімейних відносин з власником житла. Тому, навіть існування родинно-сімейних відносин з іншими членами сім'ї, які залишилися проживати з власником житла, не є підставою продовження сервітуту [6, с. 200].

Висновки. Конституція України [19] у ст. 47 декларує право кожного на житло, яке може бути реалізовано, зокрема, шляхом набуття цього об'єкта цивільних відносин у власність чи користування на основі оплатних чи безоплатних правочинів або на інших, визначених законодавством України підставах. При цьому, правове регулювання підстав припинення житлових сервітутів в Україні повинно забезпечувати пріоритет непорушності права власності та засад його реалізації.

Список використаних джерел:

1. Про дерадянізацію законодавства України: Закон України № 2215-IX від 21.04.2022. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2215-20/conv#Text> (дата звернення: 29.10.2022).
2. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про дерадянізацію законодавства України». *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=70276 (дата звернення: 29.10.2022).

3. Слома В. Сервітут як вид речових прав на чуже майно. *Актуальні проблеми правознавства*. Випуск 2. 2016. С. 123–126.
4. Скрипник В. Сервітут як спосіб здійснення речових прав. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 1. С. 44–49.
5. Гейнц Р.М. Порівняльно-правова характеристика сервітутів за законодавством України та Франції. С. 85–98. С. 96. URL: <http://lib.pu.if.ua:8080/bitstream/123456789/8299/1/1038-%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%96-2128-1-10-20191031.pdf> (дата звернення: 29.10.2022).
6. Ільків О.В. Підстави набуття сервітутних прав. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2020. № 4. С. 194–201.
7. Постанова Хмельницького апеляційного суду у справі № 677/380/21 від 27.09.2022. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106560057> (дата звернення: 29.10.2022).
8. Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі № 569/4373/16-ц від 21.08.2019. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84153043> (дата звернення: 29.10.2022).
9. Постанова Хмельницького апеляційного суду у справі № 686/23287/20 від 16.08.2021. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99045241> (дата звернення: 29.10.2022).
10. Постанова Верховного суду у справі № 702/101/18 від 14.08.2019. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83749229> (дата звернення: 29.10.2022).
11. Постанова Верховного Суду у справі № 686/26093/19-ц від 10.03.2021. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95533036> (дата звернення: 29.10.2022).
12. Юркевич Ю. Проблеми правового регулювання припинення права користування житлом (на основі аналізу прикладів із судової практики). *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні: збірник матеріалів наук.-практ. конф. (м. Львів, 06 грудня 2019 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького*. Львів: ЛьвДУВС, 2019. 760 с. С. 314–319.
13. Некіт К.Г. Сервітутне право членів сім'ї власника житла. *Молодий вчений*. 2016. № 12 (39). С. 608–611. С. 610.
14. Житловий кодекс України № 5464-Х від 30.06.1983. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 29.10.2022).
15. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 29.10.2022).
16. Рішення Дніпровського районного суду м. Києва у справі № 755/27263/14-ц від 15.12.2014. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/42222944> (дата звернення: 31.10.2022).
17. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар. Т. 1: Загальні положення. Особи / за ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ЕКУС, 2020. 928 с.
18. Юркевич Ю.М. Зміст права власності та автономне значення поняття «майно» у практиці Європейського суду з прав людини. *Науковий журнал «Приватне та публічне право»*. 2019. № 2. С. 50–54.
19. Конституція України від 28.06.1996 (із змінами та доповненнями). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80/conv#Text> (дата звернення: 29.10.2022).