

УДК 347.254+347.44

І.В. ЛИСЕНКО, канд. юрид. наук, доц.,
Науково-технічний університет «ХПІ»

ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ ВЛАСНИКІВ ЖИТЛА У ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ'ЯЗАННЯХ

Ключові слова: обмеження прав, підстави обмежень, власність, житло, договірні зобов'язання, охорона прав, вповноважені особи

Інститут договірних зобов'язань займає одне з домінуючих місць у системі приватного права. Це обмовлено тими фактами, що за умов розвитку приватноправових відносин в державі надається пріоритет саме договірним відносинам, а не імперативному регулюванню в сфері цивільного права.

Важливість дослідження проблеми регулювання приватноправових відносин щодо нерухомого майна обумовлюється проголошенням Конституцією України права кожного володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Тобто, особі гарантовано здійснення права приватної власності на нерухоме майно та розпорядження ним. У той же час, реалізація цього конституційного права особою пов'язана зі здійсненням іншими суб'єктами своїх майнових прав. З метою врегулювання можливості кожного суб'єкта здійснювати свої права та свободи необхідно розробити певні правові механізми, які б дозволяли кожному реалізувати свої конституційні права та не дозволяли зловживати ними з метою охорони прав усіх вповноважених осіб.

Дослідження проблеми регулювання приватноправових відносин щодо нерухомого майна в аспекті договірних обмежень обумовлюється рядом аспектів. По-перше, це впровадження на державному рівні нових підходів у розв'язанні житлового та земельного питань, що сприяє розвитку цивільно-правових способів реалізації права на житло

та земельні ділянки. Серед останніх слід особливо виділити набуття та здійснення особами права приватної власності на житло та земельні ділянки. По-друге, високе соціально-економічне значення нерухомого майна зумовлює необхідність гнучкого законодавчого регулювання розпорядження власником своєю власністю, зокрема житлом та земельними ділянками. Як слушно зауважує М.К. Галянтич, вирішення житлової проблеми було і залишається однією із найгостріших соціальних проблем у державі [1, с.10]. Хоча перш за все економічні важелі (будівництво житла, підвищення зарплат, відновлення банківського кредитування та поліпшення його умов тощо) сприятимуть вирішенню цієї проблеми. Тому дослідження проблеми регулювання приватноправових відносин щодо нерухомого майна в аспекті регулювання житлових правовідносин дозволить вирішити ряд практичних та теоретичних завдань. Це зумовить з'ясування механізму правового регулювання проблеми здійснення приватноправових відносин щодо нерухомого майна, зокрема правомочності розпорядження власником своїм нерухомим майном. Її аналіз сприятиме виявленню напрямків подальших розробок щодо цього складного питання. Зв'язок з практичними завданнями полягає у систематизації правових норм щодо регулювання приватноправових відносин щодо нерухомого майна та обґрунтування договірних обмежень, спрямованих на охорону суспільних інтересів, прав і свобод вповноважених осіб.

Щодо аналізу останніх досліджень та публікацій, то необхідно зауважити, що в окремих роботах питання договірних обмежень в аспекті приватноправового регулювання, зокрема непорушності права розпорядження вже досліджувалося. Але в цих розробках не була врахована специфіка житлових і земельних правовідносин в нашій державі, соціальне значення житла для кожної людини та не проведена систематизація обмежень права розпорядження житлом та земельними ділянками. Зокрема Є.О. Мічурі-

ним висвітлюються проблеми обмеження прав осіб щодо володіння, користування та розпорядження майном [2, с.103-108]. Безумовно автором досягнуті успіхи у виявленні та дослідженні ряду обмежень суб'єктів цивільних правовідносин, але на жаль, в роботі не проводиться системне дослідження правомочностей власника в аспекті обмеження права розпорядження житлом та земельними ділянками. Віддаючи належне праці О.Н. Кудрявцевої [3] необхідно зауважити, що авторка одна із перших за останнє століття робить спроби виявити законодавчі аспекти обмеження права розпорядження житлом в російському законодавстві. Втім необхідно зауважити, що вони виконані на підставі російського позитивного права та відповідно без врахування особливостей українського законодавства. Тому ці доробки не можуть бути використані в національній доктрині в повній мірі. Отже, наведені дослідження та публікації повною мірою не можуть вирішити проблему регулювання приватноправових відносин щодо нерухомого майна та їх обґрунтування через специфіку житлових, земельних правовідносин в нашій державі.

Метою даної статті є обґрунтування правомірності регулювання приватноправових відносин щодо нерухомого майна в аспекті договірних обмежень та визначення механізму їх правозастосування. Завданнями її є виявлення окремих обмежень права розпорядження нерухомим майном, їх систематизація та розкриття їх змісту.

При встановленні договірних обмежень на розпорядження майном, законодавець, в першу чергу, має на увазі нерухоме майно та, зокрема, житло і земельні ділянки. Це обумовлюється їх значною соціальною та економічною цінністю в суспільстві для кожної людини в порівнянні з речами побутового призначення. Обмеження права розпорядження житлом і земельними ділянками частіш за все проявляється у вчиненні суб'єктами відносно майна цивільно-правових договорів (купівлі-продажу, дарування, найму тощо). Тож розглянемо окремі цивільно-

правові договірні зобов'язання в аспекті обмеження права розпорядження власника.

У договірних зобов'язань щодо можливості розпорядження зустрічаються наступні обмеження. Зокрема ч.1 ст.822 ЦК передбачає, що не пізніше ніж за три місяці до спливу строку *договору найму* житла наймодавець може запропонувати наймачеві укласти договір на таких самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк. Якщо наймодавець не попередив наймача, а наймач не звільнив помешкання, договір вважається укладеним на таких самих умовах і на такий самий строк. Безумовно викладене є певним обмеженням права розпорядження власника своїм житлом стосовно вільного вибору контрагента за договором найму, але таке обмеження, з нашої точки зору, є соціально виправданим, оскільки забезпечує баланс інтересів сторін: наймодавець здає житло в найм «попередньому» наймачу на умовах, на яких він би його здав і будь-якому іншому, а наймач продовжує користуватися обраним житлом.

Ч.2 ст.822 ЦК України встановлює, що у разі продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач (безумовно, що річ йде про наймача, який сумлінно виконував свої обов'язки) має переважне право перед іншими особами на його придбання. Така зобов'язуюча вимога щодо надання права переважної купівлі застосовується лише у випадку, якщо договір найму житла був укладений на термін більше одного року (ч.2 ст.821 ЦК України). Обмеження права розпорядження житлом в цьому прикладі обумовлюється охороною прав наймача, який досить довгий строк проживав в цьому житлі. Оскільки власник житла не позбавляється права розпорядження своїм майном, а лише встановлюється обмеження щодо вибору покупця, це обумовлюється принципом розумності та справедливості встановлення обмеження. З метою забезпечення встановленого Конституцією України права на житло та можливості придбати його у власність (ст.47) цивільне законодавство надає право

наймачу здійснити купівлю житла, в якому він проживає.

Наведені обмеження права розпорядження житлом є позитивними, але не можна обійти увагою обмеження, яке, на наш погляд, не обумовлюється принципом розумності та справедливості. Так, ч.2 ст.825 ЦК передбачає, що договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає. Якщо б на цьому була б поставлена крапка, то були б всі підстави казати про те, що всі права власника житла (наймодавця) захищені належним чином і він у разі псування житла може здійснити своє право розпорядження – розірвати договір найма. Але в зазначеній нормі далі річ йде про те, що за рішенням суду наймачеві може бути наданий строк не більше одного року для відновлення житла. Якщо протягом строку, визначеного судом, наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймодавця постановляє рішення про розірвання договору найму житла. На прохання наймача суд може відстрочити виконання рішення не більше ніж на один рік. Таким чином, на протязі двох років (це мінімум, бо в статті не вказується скільки разів суд може відстрочувати на прохання наймача виконання рішення) наймодавець – власник житла обмежується у можливості здійснення свого права розпорядження і розірвати договір найму із несумлінним наймачем. Навряд чи таке обмеження обумовлюється вказаним принципом та врахуванням балансу інтересів сторін і тому пропонується вилучити із ч.2 ст.825 ЦК два останніх абзаци.

Переважне право на купівлю будинку, квартири (їх частини) передбачається в ст.59 Проекту ЖК України. Згідно з ч.3 ст.59 ЖК України, особи, яким на праві власності належить частина будинку (квартири), можуть продати, подарувати чи укласти інші не заборонені законом угоди в разі, коли частина, що відчужується, може бути відокремлена від інших частин будинку (квартири). Пере-

важне право на купівлю цієї частини будинку (квартири) мають у порядку черговості згідно з ч.5 ст.59 Проекту ЖК України співвласники; члени сім'ї власника; члени сім'ї співвласників; колишні члени сім'ї власника; колишні члени сім'ї співвласників; наймачі частини будинку (квартири), що відчужується. Якщо зазначені особи не використовують переважне право на купівлю частини будинку (квартири) протягом одного місяця з часу оголошення про її продаж, ця частина будинку (квартири) підлягає продажу на розсуд її власника [4]. Як бачимо, в Проекті ЖК України значно розширений перелік осіб, які мають переважне право на купівлю житла у його власника в разі продажу. Це, звичайно, ще більше обмежуватиме розсуд власника щодо розпорядження своїм житлом, оскільки збільшується кількість осіб, які наділяються переважним правом на купівлю, тоді як справедливих та обґрунтованих підстав для виникнення такого переважного права у окремих груп осіб, на наш погляд, не вбачається. Окрім того, віднесення до осіб, що мають переважне право на купівлю житла, колишніх членів сім'ї власника та співвласників вноситиме деяку плутанину в ці правовідносини. Виникають слушні запитання відносно того, як буде визначатися черговість отримання переважного права на купівлю житла між колишніми членами сім'ї, якщо їх декілька і всі вони виявляють бажання придбати це житло; якщо місце проживання колишніх членів родини власнику (співвласникам) житла невідоме та власник (співвласники) не має змоги повідомити своїм колишнім членам сім'ї про продаж житла, то останні отримують право на звернення до суду про визнання правочину про купівлю – продаж житла недійсним; які особи будуть належати до колишніх членів сім'ї власника (співвласника): ті що були зареєстровані в цьому житлі, чи ті, що мали сімейні стосунки з власником (співвласником)? Хоча, якщо декілька осіб виявлять бажання придбати житло одночасно, то можна застосувати за аналогією ч.3 ст.362 ЦК України.

Обмеження права розпорядження своїм

майном має місце й при укладанні *договору ренти*. Так ч.2 ст.735 ЦК України встановлює, що платник ренти має право відчужувати майно, передане йому під виплату ренти, лише за згодою одержувача ренти. Це обмеження права розпорядження може стосуватися й житлових будинків та квартир, які передаються одержувачем ренти платникові ренти у власність. В цьому випадку таке обмеження обумовлюється заборонаю відчуження житла, яка накладається нотаріусом. Через ці заходи, як зазначається в наукових дослідженнях, власник утискується у можливості здійснення права розпорядження цим майном до зняття заборони відчуження майна [1, с.107]. Отже, обмеження права розпорядження встановлюються законом, а реалізуються в даному випадку у забороні, накладеній нотаріусом. Це обумовлюється набуттям застави на нерухоме майно та зокрема на житло у одержувача ренти у разі передання такого майна під виплату ренти (ч.1 ст.735 ЦК України). Ч.2 ст.586 ЦК України визначає, що заставодавець має право відчужувати предмет застави, передавати його в користування іншій особі або іншим чином розпоряджатися ним лише за згодою заставодержателя, якщо інше не встановлено договором. Таке обмеження права розпорядження обумовлене необхідністю забезпечення майнових прав заставодержателя. З метою забезпечення, гарантованої законом можливості заставодержателя у разі невиконання боржником зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна, яке повинно бути збережено для зазначених цілей. Тому обмеження права розпорядження боржника своїм майном, яке може бути й житловим будинком, квартирою, є виправданим з точки зору охорони прав заставодержателя.

Наступним аспектом обмеження права розпорядження житлом є відносини, які виникають на підставі договору довічного утримання (догляду). Обмеження права розпорядження житлом, право власності на яке переходить за цим договором, закріплене в ЦК України. Так, ч.1 ст.754 ЦК України

встановлює, що набувач не має права до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти майно, передане за договором довічного утримання (догляду), укладати щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі на підставі іншого правочину. Як бачимо, у даному випадку законодавець встановив більш суворе обмеження щодо здійснення права розпорядження набувачем, ніж за договором ренти, що, на наш погляд, є невиправданим, враховуючи подібність цих договорів. Тому з метою уніфікації українського законодавства пропонуємо ст.754 ЦК України викласти у такій редакції:

«1. Набувач має право відчужувати майно, передане йому за договором довічного утримання, лише за згодою відчужувача.

2. У разі відчуження нерухомого майна іншій особі до неї переходять обов'язки набувача за договором довічного утримання.

3. У разі передання за договором довічного утримання земельної ділянки або іншого нерухомого майна відчужувач набуває право застави на це майно».

Предметом цього договору може бути житловий будинок, квартира або їх частина, інше нерухоме або рухоме майно, яке має значну цінність (ст.744 ЦК України). Згідно ст.601 ЦК РФ, предметом договору довічного утримання є жилий будинок, квартира, земельна ділянка або інша нерухомість. Це зумовлюється соціальною та економічною цінністю такого майна, на відміну від речей побутового призначення. Тому, виходячи з цих засад та судової практики щодо укладання договорів довічного утримання [4, 5], можна стверджувати, що предметом цього договору виступає передусім житло.

Підводячи підсумок викладеному, слід зробити наступні висновки. В чинному законодавстві України встановлюється ряд обмежень права розпорядження житлом та земельними ділянками. Так при пролонгації договору найму житла виникає обмеження щодо вибору контрагента власником житла. Це є соціально та економічно обґрунтований захід, що сприяє охороні житлових прав наймача та не порушує економічних інтересів

власника житла. Аналогічний характер має обмеження щодо можливості вибору покупця власником житла при укладанні договору купівлі-продажу житла. Зокрема, якщо це житло є предметом договору найму, власник зобов'язаний спочатку запропонувати його наймачеві. В даному випадку також зберігається баланс інтересів обох сторін.

Щодо заборони на розірвання договору найму житла на строк на один рік і більше у разі руйнування та псування житла наймачем, то в даному випадку не зберігається принцип справедливості і розумності та порушуються майнові права власника житла.

Обмеження прав власника житла, набутого на підставі договору довічного утримання, на нашу думку є необґрунтованим та недоцільним в чинному законодавстві. З метою захисту прав відчужувача житла доречно включити необхідність отримання його дозволу при укладанні наступного договору відчуження житла. Таким чином, як це було доведено у роботі, будуть охоронятися та захищатися інтереси обох сторін: відчужувача житла та власника житла.

ЛІТЕРАТУРА

1. Галянтич М. К. Житлове законодавство в Україні: проблеми правозастосування. Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи : зб. наук. праць (за матеріалами круглого столу, м. Харків, 16 грудня 2006 р.) / редкол.: М. К. Галянтич, О. Д. Крупчан, та ін. – Х. : Наук.-досл. ін-т приватного права та підприємництва АПрН України, Харківськ. нац. ун-т внутр. справ, 2006. – 172 с.
2. Мічурін Є. О. Обмеження прав осіб щодо володіння, користування, розпорядження майном / Є. О. Мічурін // Право України. - 2006. - № 12. - С. 103-108.
3. Кудрявцева Е. Н. Ограничение права собственности на жилые помещения: дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.03 / Кудрявцева Е. Н. ; Волгоградск. акад. МВД России. - Волгоград – 2001.
4. Архів Комінтернівського районного суду м. Харкова: справа № 2-78, 2005 р.
5. Архів Апеляційного суду м. Харкова: справа № 22-Ц-6713, 2006 р.

Лисенко І. В. Обмеження прав власників житла у договірних зобов'язаннях / І. В. Лисенко // Форум права. – 2010. – № 1. – С. 213–217 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2010-1/10livudz.pdf>

Виявляються актуальні проблеми щодо обмеження прав власників у договірних зобов'язаннях та пропонуються шляхи їх розв'язання; доводиться теза, що обмеження прав власника та охорона прав інших вповноважених осіб повинна ґрунтуватися на принципах розумності, справедливості та бути збалансованою по відношенню до кожної зі сторін.

Лысенко И.В. Ограничение прав владельцев жилья в договорных обязательствах

Определяются актуальные проблемы ограничений прав собственников в договорных обязательствах и предлагаются пути их решения; доказывается положение, что ограничение прав собственников и охрана прав других уполномоченных лиц должна базироваться на принципах разумности, справедливости и быть сбалансированной по отношению к каждой стороне.

Lisenco I.V. Restriction of the Rights of Owners of Habitation in Treaty Obligations

Actual problems of restrictions of the rights of proprietors in treaty obligations are defined and ways of their decision are offered; point is made that restriction of the rights of proprietors and protection of the rights of other authorized persons should to be based on principles of a rationality, justice and to be balanced in relation to each party.