І. В. ЛИСЕНКО, А. М. ЛИСЕНКО,
К. В. СКИДАНОВ, Л. В. ПЕРЕВАЛОВА

ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО ТА ЙОГО ОБМЕЖЕННЯ

Монографія

Київ
ДП «Видавничий дім «Персонал»
2016

УДК 347.451
ББК 67.99 (2)32

Рецензенти: *К. Ю. Мельник*, д-р юрид. наук, проф., завідувач кафедри трудового та господарського права Харківського нац. ун-ту внутрішніх справ
І. А. Петрова, д-р юрид. наук, доц. кафедри інформації та економічної безпеки ф-ту № 2 Харківського нац. ун-ту внутрішніх справ
О. Х. Юлдашев, д-р юрид. наук, проф., завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін Ін-ту права ім. князя Володимира Великого МАУП

Схвалено Вченою радою Міжрегіональної Академії управління персоналом (протокол № 6 від 29.06.16)

Лисенко І. В.

Право приватної власності на житло та його обмеження : монографія / І. В. Лисенко, А. М. Лисенко, К. В. Скиданов, Л. В. Перевалова. — Київ : ДП «Вид. дім «Персонал», 2016. — 180 с. — Бібліогр. : с. 165–179.

ISBN 978-617-02-0246-8

Монографія присвячена проблемам здійснення особами свого права приватної власності на житло та його обмеження низкою правових чинників. Розкривається правова природа, поняття та зміст обмежень права приватної власності взагалі та специфіка обмежень житлових прав зокрема. Наводиться авторська класифікація обмежень права приватної власності на житло. Особливу увагу приділено розробці пропозицій щодо зміни чинного законодавства України у сфері обмежень права на житло з метою його уніфікації та охорони і захисту прав осіб та суспільних інтересів у цілому.

Для працівників органів юстиції, правоохоронних органів, а також викладачів та студентів вищих навчальних закладів з дисципліни “Правознавство”, “Цивільне право України”, “Сімейне право”.

УДК 347.451
ББК 67.99 (2)32

© І. В. Лисенко, А. М. Лисенко, К. В. Скиданов, Л. В. Перевалова, 2016
© Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП), 2016
© ДП “Видавничий дім «Персонал», 2016

ISBN 978-617-02-0246-8

ЗМІСТ

Передмова.....4

РОЗДІЛ 1. Загальнотеоретичні засади обмеження права приватної власності.....7

1.1. Генеза обмежень права приватної власності.....7

1.2. Правова природа обмежень права приватної власності.....30

1.3. Поняття та зміст обмежень права приватної власності.....40

РОЗДІЛ 2. Особливості обмежень права приватної власності на житло.....60

2.1. Обмеження права приватної власності на житло та їхня специфіка.....60

2.2. Класифікація обмежень права приватної власності на житло.....87

РОЗДІЛ 3. Обмеження права володіння, користування та розпорядження житлом.....111

3.1. Обмеження права володіння житлом.....111

3.2. Обмеження права користування житлом.....121

3.3. Обмеження права розпорядження житлом.....137

Післямова.....156

Додаток.....162

Список використаних джерел.....165

ПЕРЕДМОВА

Проголошення людини, її життя і здоров'я, честі і гідності, недоторканності і безпеки найвищою соціальною цінністю в Україні обумовлює розвиток принципів громадянського суспільства, в тому числі принципу непорушності права приватної власності (ч. 4 ст. 41 Конституції України) [72]. Оскільки права і свободи людини визначають основні напрями діяльності держави, охорона права приватної власності також є одним із пріоритетних принципів національного законодавства.

Водночас права і свободи людини і громадянина можуть бути обмежені у передбачених Конституцією України випадках. Так, в Основному законі України закріплено, що власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству (ст. 13 Конституції України), тому в законодавстві встановлюються певні обмеження у здійсненні особою права приватної власності. Зокрема, обмеження права приватної власності на житло обумовлюються конкуренцією права на житло як природного права та права власності на житло, що викликає потребу в окремому дослідженні цих правовідносин. Необхідність дослідження обмежень права приватної власності на житло повною мірою стосується обмежень права приватної власності на інше нерухоме майно, зокрема земельні ділянки, на яких воно розташоване. Проте, враховуючи практичну, соціальну та економічну значущість житла для кожної фізичної особи та для всього суспільства загалом, у роботі досліджується проблема обмеження права приватної власності саме на житло. До того ж, окрім загальних обмежень права приватної власності, які стосуються всіх без винятку її об'єктів, у цивільному законодавстві існують і спеціальні обмеження, що стосуються тільки права приватної власності на житло.

У законодавстві України розроблені певні підходи до регулювання здійснення особою права на житло в аспекті обмежен-

ня права приватної власності з метою охорони прав та свобод усіх уповноважених осіб. Водночас в Україні відсутнє системне запровадження обмежень права приватної власності на житло. Цивільний кодекс України [171] містить лише окремі положення щодо визначення парадигми та її проявів стосовно обмежень правомочностей власника житла. Окрім того, норми інших законодавчих актів не завжди однозначні у визначенні обмежень прав власника, що не вносить порозуміння у майнові відносини між власниками житла та іншими уповноваженими особами (Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" [52], Закон України "Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень" [54].

Окремі аспекти проблеми обмежень права власності були розглянуті в дисертаціях В. П. Камишанського "Ограничения в праве собственности (гражданско-правовой анализ)", О. О. Михайленко "Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України", О. В. Розгон "Межі та обмеження права власності".

Однак проблема обмежень права приватної власності на житло потребує спеціального дослідження з урахуванням норм Цивільного, Житлового, Сімейного кодексів України та іншого законодавства. У процесі нашого дослідження були ретельно вивчені праці з питань права власності та житлових правовідносин таких вітчизняних учених: М. К. Галянтича, В. В. Луця, В. Ф. Маслова, З. В. Ромовської, В. М. Самойленка, Н. О. Саніахметової, М. М. Сібільова, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Є. О. Харитонова, Я. М. Шевченко, Р. Б. Шишки та ін.

Монографію підготовлено з урахуванням перебігу розроблення Житлового кодексу України в межах комплексної цільової програми "Правові проблеми здійснення майнових та особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки" (номер державного реєстру 0186.0.070867).

Авторами наукової роботи встановлюються загальнотеоретичні засади обмежень права приватної власності, а через них виявляються особливості обмежень права приватної власності

на житло й окремих правомочностей власника житла та, у зв'язку з цим, обґрунтовуються зміни до чинного законодавства України, що регулює ці правовідносини.

Теоретичні положення, висновки, пропозиції, сформульовані під час дослідження, можуть бути використані в подальших наукових розробках проблеми обмеження права приватної власності на житло, у судовій практиці з метою вдосконалення правозастосовної діяльності та для вдосконалення норм чинного законодавства.

Теоретичні дослідження можуть бути враховані в науковій та науково-педагогічній діяльності при розробленні лекційних та семінарських курсів "Цивільне право", "Сімейне право", "Житлове право" та підготовці навчально-методичної літератури з цих курсів.

Розділ 1

ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ

1.1. Генеза обмежень права приватної власності

Стаття 3 Конституції України проголосила, що права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави [72]. Отже, права людини є пріоритетними в сучасному суспільстві. Особливо це стосується права на житло як одного з конституційних прав.

Однак цивільні права будь-якої особи при їх здійсненні можуть стикатися з правами інших уповноважених осіб чи інтересами суспільства, що несе в собі загрозу перетворення права на свавілля. У зв'язку з цим виникає необхідність обмеження прав осіб за допомогою закону, оскільки, за визначенням Є. Н. Трубецького, право є зовнішньою свободою, наданою та обмеженою нормою [158, с. 30]. Підстави для цього закладені як у міжнародних нормативних актах, ратифікованих Україною, так і в її національному законодавстві. Так, Загальна Декларація прав людини, прийнята резолюцією 217а (III) Генеральної Асамблеї ООН 10 грудня 1948 р., встановлює, що при здійсненні своїх прав і свобод кожна людина має зазнавати тільки таких обмежень, які встановлені законом виключно з метою забезпечення належного визнання і поваги прав і свобод інших та забезпечення справедливих вимог моралі, громадського порядку і загального добробуту в демократичному суспільстві (ч. 2 ст. 29) [26]. Це положення розвивається у ч. 1 ст. 64 Конституції України, в якій зазначено, що конституційні права і свободи людини і громадянина не можуть бути обмежені, крім випадків, передбачених Конституцією України [72].

Проблема полягає у визначенні співвідношення між абсолютним правом власності та правом на житло, яке є елементом правоздатності, гарантованим Конституцією України. У цьому зв'язку досить показовими є судові спори між власниками житла та особами, які проживають у цьому житлі на інших правових підставах, і співвласниками. Серед житлових спорів їхня кількість досягає двадцяти п'яти відсотків у окремих районних судах України [14; 15]. Тому, щоб дослідити специфіку обмежень права приватної власності на такий життєво необхідний об'єкт, як житло, слід проаналізувати загальні обмеження права приватної власності.

Розвиток правової держави та втілення її принципів у життя передбачає неможливість довільного обмеження цивільних прав, на що справедливо наголошено в сучасних дослідженнях. Зокрема зазначається, що обмеження права на житло не мають порушувати права й інтереси людини, які є конституційними та охороняються державою [103, с. 4]. Отже, необґрунтоване з правової точки зору встановлення обмежень права приватної власності не відповідатиме конституційним засадам та принципам демократичної, соціальної, правової держави.

Для уникнення неправомірного встановлення обмежень права приватної власності в національному законодавстві та їх довільного тлумачення слід дослідити генезу зазначених прав і обмежень. Встановлення обмежень права приватної власності з урахуванням їхньої генези та природи сприятиме охороні прав та законних інтересів осіб. Дослідження правової сутності обмежень права власності, принципів їх застосування стане гарантією утвердження і забезпечення прав людини.

Тенденції щодо встановлення обмежень права приватної власності втілюються в окремих концептуальних поглядах на цю проблему. Однією з правових теорій, що обґрунтовує застосування обмежень права приватної власності, є теорія соціальної функції права власності. Відповідно до положень соціальної теорії закон примушує власників до виконання суспільної місії щодо раціонального, в інтересах усього суспільства, використання власності. Метою такого спрямування державної по-

літики є перешкоджання свавільній, "непродуктивній" поведінці власників з належним їм майном [37, с. 90]. Так, Р. Й. Халфіна зазначає, що істотне обмеження прав власників встановлюється у зв'язку із забудовою великих міст, застосуванням засобів охорони навколишнього середовища тощо [165, с. 236]. Виключна, необмежена власність сьогодні, — зауважують деякі вчені, — це, імовірніше, теоретична схема, яка викликає більше академічний інтерес, ніж реально існуючий правовий титул. Тому здійснення особами права власності мають зазнавати певних обмежень з боку держави шляхом встановлення податків на нерухомість, експропріації права власності тощо [28, с. 78]. Водночас встановлення обмежень права власності з боку держави має бути обґрунтованим і сприяти здійсненню людиною гарантованих законодавством прав. Проте особа має право на житло як умову свого природного та соціального існування, і поза житлом воно не може бути реалізоване, що зумовлює необхідність державного регулювання запровадження обмежень права приватної власності на житло.

Безумовно, повнота права власності виявляється у здійсненні власником своїх прав відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ст. 316 ЦК України) [171]. У цій нормі закладений певний дуалізм: "за своєю волею", але "відповідно до закону", з чого можна вже зробити попередній висновок про обмеження права власності. Сама побудова ст. 316 ЦК України свідчить про те, що законодавець наголошує на необхідності дотримання власником при здійсненні своїх правомочностей вимог закону. За слушним зауваженням Б. Н. Чічеріна, особиста свобода громадян зазнає необхідних обмежень унаслідок вимог закону та порядку [175, с. 480].

Утілення у правових нормах правообмежуючих засад є гарантією забезпечення практичного функціонування конституційно закріплених прав та свобод як самого власника, так і інших учасників цивільного права. При цьому виникає проблема захищеності самого власника від неправомірного державного ущемлення його прав та інтересів. Для забезпечення функціонування принципів непорушності права власності, насамперед

з боку інших осіб, необхідно чітко встановити на рівні закону причини та передумови можливих об'єктивних та збалансованих обмежень прав власника. Як зазначав В. І. Курдиновський, держава допускає право власності служити тим цілям та інтересам окремих осіб, які сумісні з цілями та інтересами всього суспільного союзу [81, с. 7]. З цього приводу не можна не погодитись із зауваженням Є. Н. Трубецького, який стверджував, що зміст права виявляється в наданні певної сфери зовнішньої свободи одним особам та у відповідному обмеженні зовнішньої свободи інших осіб [158, с. 45]. Необхідність забезпечення прав та інтересів окремої особи та всіх членів суспільства вимагає встановлення обмежень прав конкретного власника, що зумовлюється принципами гуманізму, моралі та пріоритетом прав людини. Серед загальних засад обмежень прав власника слід вирізнити закріплені в Конституції України положення щодо принципів здійснення права власності: використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (ч. 8, ст. 41).

Оскільки обмеження права власності явище в науці не нове, а відоме вже багато століть, то його дослідження неможливе без розгляду підстав його появи. Як зазначає Є. О. Мічурін, обмеження прав необхідно розпочинати з витоків приватного права, оскільки первісні підстави, що з самого початку були закладені у такі обмеження, дадуть змогу зрозуміти їх правову природу та обумовленість [103, с. 11]. Отже, для дослідження генези обмежень права власності необхідно звернутися до першоджерел виникнення цього правового явища.

Ми зважаємо на те, що обмеження права власності є результатом багатовікового формування підходів до регулювання цивільних та житлових правовідносин на рівні загального та спеціального законодавства. Підґрунтя для їх виникнення було закладене ще на самому початку формування цивілістики. Як наголошував Є. Н. Трубецькой, властивість усіх вічних законів, вічних істин така, що вони існують цілком незалежно від того, усвідомлюються вони людиною чи ні [158, с. 44]. Відомо, що