УДК 347.5

**Шуляк О.В.,** студент,

Юридичний факультет,

Національний авіаційний університет, м.Київ, Україна

Науковий керівник: Філик Н.В., к. ю. н., доцент

**ВТРАТА ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ**

Здійснення людиною свого природнього права на житло пов’язано з багатьма факторами, серед яких одне із чільних місць посідає наявність у неї житла. Втрата людиною житла встановлює реальну загрозу для її фізичного та соціального буття. На практиці це явище є розповсюдженим, адже рівень правової культури наших громадян є низьким, а так як право на житло одне з базових, то потребує як належного правового регулювання, та і практики застосування норм.

Сервітут – право обмеженого користування чужою річчю чи майном. Серед видів сервітутів, що передбачені у ЦК України є право членів сім’ї власника житла на користування цим житлом. Відповідно до ст. 405 ЦК України члени сім’ї власника житла, які проживають разом із ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником.

Буквальне тлумачення ч. 1 ст. 405 ЦК України, право членів сім’ї власника житла на користування цим житлом виникає за наявності водночас таких умов: 1) особа повинна бути членом сім’ї власника житла; 2) член сім’ї власника житла повинен проживати разом із ним[1].

Щодо останньої умови, то очевидно, особа повинна проживати разом із власником житла постійно. За відсутності хоча б однієї обставини особистий сервітут не виникає – відсутність підстави.

Передбачені у ЦК України підстави припинення права членів сім’ї власника житла на користування цим житлом можна поділити на загальні – які стосуються як особистого, так і земельного сервітуту, та спеціальні – які стосуються лише особистого сервітуту. До спеціальних підстав припинення права членів сім’ї власника житла на користування цим житлом відповідно до ч. 2 ст. 405 ЦК України належить всього одна підстава: "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".

Поважними причинами відсутності члена сім’ї може бути тривале лікування, служба в армії, навчання. Проте дана норма є повністю диспозитивною, а тому власник може встановити інші умови втрати членом сім’ї права на проживання. Причому вони можуть бути як менш суворими від тієї, що визначена у нормі, так і більш суворими. На жаль, більшість науковців, аналізуючи підстави припинення права членів сім’ї власника житла на користування цим житлом невиправдано обмежуються наведенням лише згаданої спеціальної підстави припинення особистого сервітуту. Разом із тим, практично усі наголошують на тому, що перехід права власності на житловий будинок чи квартиру до іншої особи не може бути підставою для припинення права користування житловим приміщенням членів сім’ї власників житлових будинків і квартир [2]. Таке правило дійсно закріплено ч. 6 ст. 403 ЦК України. Однак, по відношенню до особистого сервітуту ця норма має застосовуватися з урахуванням інших обставин, які можуть спричинити припинення права користування одночасно з переходом права власності. Таким чином, по-перше, якщо право власності від власника житла переходить до члена його сім’ї, який володів особистим сервітутом, останній припиняється на підставі п. 1) ч. 1 ст. 406 ЦК України; по-друге, у разі відчуження права власності третій особі (власник, при цьому, як правило звільняє помешкання) припиняються обставини, які були підставою для встановлення сервітуту, і відповідно сам сервітут припиняється на підставі п. 4 ч. 1 ст. 406 ЦК України. У наведеному випадку зникає одразу дві умови: особа, що була членом сім’ї власника житла перестає бути членом сім’ї власника житла (власник уже не той) і, відповідно, вона уже не проживає з дійсним членом сім’ї (попереднім власником), оскільки останній змінив місце проживання. Отже, перехід права власності на житловий будинок чи квартиру до іншої особи є підставою для припинення права користування житловим приміщенням членів сім’ї власників житлових будинків чи квартир.[3]

Також в ч. 4 ст. 156 Житлового кодексу України (надалі ЖК України), передбачено, що припинення сімейних відносин із власником будинку (квартири) не позбавляє членів сім’ї права користування займаним приміщенням. У разі відсутності угоди між власником будинку (квартири) й колишнім членом його сім’ї про безоплатне користування жилим приміщенням до цих відносин застосовуються правила, встановлені ст. 162 цього Кодексу. Ця норма не лише суперечить ЦК України в частині підстав припинення сервітутів, але й містить внутрішню суперечливість. Оскільки особа перестає бути членом сім’ї власника житла, відпадає одна з необхідних обставин для встановлення сервітуту за законом і тому він припиняється, якщо власник не укладе з такою особою договір про встановлення особистого сервітуту.

Отже, у законодавстві лаконічно й не чітко сформульовані основні положення щодо права членів сім’ї власника житла, які проживають разом із ним на користування цим житлом, у результаті чого залишається відкритими ряд важливих питань, які безпосередньо ускладнюють застосування відповідних норм.

Література

1. Цивільний кодекс України: Коментар. За заг. ред. Харитонова Є. О., Калітенко О. М. – X. : ТОВ Одіссей, 2003. – 856 с. 4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / За ред. В. М. Коссака. – К. : Істина, 2004. – 976 с.
2. Цивільне право України: Академічний курс / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – Т. 1. Загальна частина. – К. : Ін Юре, 2014. – 520 с.
3. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар. У 2 ч. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. – К. : Ін Юре, 2013. – Ч. 1. – 692 с.