Галянтич М. К.,
доктор юридичних наук, професор, заступник директора з наукової роботи НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

В цивільному законодавстві встановлюються певні засади здійснення фізичною особою права приватної власності особисто або спільно в межах визначених статей 13,358, 369 ЦК України. Зокрема, при здійсненні свої прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб. При спільній власності на житло існують спільні права і обов'язки на житлову площу учасників спільної власності, що викликає потребу встановлення меж здійснення житлових прав кожного співвласника, особливо в частині коли виникають протилежні інтереси у співвласників такого житла. Не вирішеною лишається проблема здійснення права кількома особами, які мають речові житлові права на одну житлову площу.

Суб'єктивне право власності окремого співвласника житла може конкурувати з суб'єктивними правами інших співвласників володіти і користуватися житлом, а тому забезпечення прав різних учасників спільної власності, полягає в укріпленні прав на об'єкт житлової нерухомості.

Право спільної власності на житло та пов'язані з ним обов'язки виникають у співвласників при його здійсненні, можна поділити: 1) за об'єктним складом (квартира, будинок, інші житлові об'єкти); 2) за метою їх виникнення (охорона прав власника, співвласників та прав інших осіб (членів сім'ї власника житла, співвласників у багатоквартирному жилому будинку); 3) за джерелом встановлення (законодавчі, судові, договірні); 4) за змістом права співвласника (права володіння, користування та розпорядження житлом); 5) за їх обсягом (у речовому, договірному, спадковому праві).

Закріплення в Конституції України рівності всіх суб'єктів права власності перед законом та їх захисту державою, потребують формулювання принципово нових підходів регулювання права спільної власності на житло, відмінних від традиційних засад здійснення права приватної власності.

Обмеження права приватної власності на житло покликані узгодити правомірне здійснення власником суб'єктивного права на житло і не допустити порушення прав інших суб'єктів правовідносин. Нічим не обмежене право власності однієї особи на житло становить загрозу порушення прав інших осіб. Водночас, необмежене право приватної власності на житло є загрозою зловживання правами самого власника. Адже майнові права власника житла майже завжди перебувають у динамічній взаємодії з майновими правами інших співвласників. У даному випадку слід відрізняти обов'язки, які можуть бути покладені на співвласника, та обов'язки покладені на користувачів житла. Принцип рівності всіх перед законом має застосовуватися при виникненні конфлікту інтересів при здійсненні права спільної власності на одну житлову площу. Слід дійти висновку, що правовий режим спільної власності на житло базується як на загальних принципах інституту права власності, так і на спеціальному, дія якого обумовлена багато суб'єктністю співвласників та необхідністю рівного врахування їх інтересів.

З метою додержання інтересів суспільства та прав і свобод співвласників житла, членів його сім'ї та інших осіб (користувачів) мають вста-

новлюватися спеціальні обмеження права приватної власності на житло, наприклад як це здійснено у ст. 383 ЦК України, ст. 6 ЖК України. Тому, необхідно на законодавчому рівні закріпити не тільки заборону промислового виробництва в житлових будинках, але й інші дії, що може призводити до зловживання житловими правами (наприклад, вселення співвласником на свою житлову площу значної кількості різних осіб з метою створення перешкод здійснення права власності іншому співвласнику.

В цивільному законодавстві встановлено, що використання житла допускається лише для проживання в ньому фізичних осіб, однак не закріплено правило дотримання санітарної норми на одну людину.

Особливість частки у праві на загальне майно в багатоквартирному житловому будинку визначається Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», полягає в тому, що вона: 1) не відчужується окремо від права власності на приміщення в багатоквартирному житловому будинку; 2) не підлягає окремій державній реєстрації і переходить автоматично разом з правом власності на окрему квартиру; 3) на неї не поширюється право переважної купівлі; 4) вона не може бути виділена в натурі.

Обмеження права володіння житлом власника обумовлюється утисненням його прав щодо юридичного панування над цим житлом. Тому здійснення права власності на житло при спільному його користуванні полягає у визначенні особливостей, що обумовлюються охороною прав та інтересів співвласників житла, з метою додержання прав і свобод інших співвласників. Так, у разі продажу співвласником частки у праві спільної власності на житло переважне право на її купівлю необхідно надати також члену сім'ї співвласника, який проживає в цьому житлі і не має іншого житла в порядку, передбаченому статтею 362 ЦК України.

Здійснення права розпорядження житлом виявляється у звуженні можливості співвласника визначати юридичну долю житла. Це може виявлятися в неможливості відчужувати житло (обміняти, подарувати, продати тощо). Цивільний кодекс України передбачає випадки припинення права на частку співвласника у спільному майні і без його згоди. Так, згідно зі ст. 365 ЦК співвласники можуть подати до суду позов про припинення права на частку в спільному майні при наявності таких умов: а) частка є незначною і не може бути виділена в натурі; б) річ є непо-

дільною; в) спільне володіння і користування майном є неможливим; г) таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї. При цьому суд дає оцінку всім переліченим умовам в сукупності.

Висловлені зауваження щодо меж здійснення права користування власника поширюється тільки на житло призначене для особистого використання. Необхідно сформувати новий концептуальний погляд на здійснення житлових прав учасників спільної власності на житло, особливо у випадку проживання в квартирі осіб, які не є членами однієї родини. Таким елементом правового механізму, можуть стати заборони здійснення права власності на спільне житло, особливо у випадку його відчуження (наприклад обмеження права на відчуження частки у житлі без виділення її в натурі відповідно до санітарних і технічних умов). Направленість нормативного регулювання спільної власності на житло повинно обумовлюватися в першу чергу дією цивільно-правових принципів добросовісності, справедливості, розумності при здійсненні прав та законних інтересів співвласниками житла, з метою запобігання порушенню прав окремих співвласників.