

**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»
2018

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», 2018. — 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, 2018
© Міжрегіональна Академія управління
персоналом (МАУП), 2018
© ДП “Видавничий дім «Персонал», 2018

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, імовірно, 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. Трубецької, властивість усіх вічних законів, вічних істин така, що вони існують цілком незалежно від того, усвідомлюються вони людиною чи ні [158, с. 44]. Відомо, що

цивільне право веде початок фактично від давньоримської держави, є результатом діяльності юристів та філософів того часу. Його положення були врегульовані через західну або східну гілки рецепції, тому для розуміння генези обмежень права приватної власності доцільно провести дослідження джерел їх походження — давньоримських законодавчих актів.

Римське право, як зауважив В. І. Курдиновський, знало обмеження права власності, що стосувалися володіння та користування нерухомістю, встановлені в інтересах держави та всіх і кожного окремо, а також в інтересах сусідів [81, с. 15]. Було визначено обмеження можливої висоти споруд для забезпечення достатнього освітлення; встановлення правил щодо форми та зовнішнього вигляду будівель, що було спрямоване на прикрашення зовнішнього вигляду міста тощо [95, с. 90]. Одні дослідники зазначають, що обмеження власника зводилося лише до того, що йому заборонялося шкодити іншим особам, користуватися своїм правом лише для того, щоб завдати їм шкоду (шикана) [167, с. 230]. Інші вчені стверджують, що посягання сусіда на чужу ділянку було допустимим, коли воно зумовлювалось нормальною господарською діяльністю. У цьому випадку це право набувало загального характеру та ставало обмеженням прав власників [43, с. 447]. Стосовно визначення підстав та обумовленості обмежень у давньоримському праві необхідно звернутися до конкретних правових норм, що регулювали ці відносини. Як зазначав В. І. Курдиновський, власник (зокрема земельних ділянок та іншого нерухомого майна. — *І. В.*) мусив терпляче зносити незручності, що завдавало йому гілля сусідських дерев, якщо воно росло на висоті не меншій 15 футів; повинен був допускати сусіда збирати плоди, які впали на його ділянку з сусідських дерев; зносити дим, викиди, пилку, що діставалися його ділянки з володіння сусіда, якщо це було наслідком звичайного користування своєю власністю; не повинен був перешкоджати сусіду робити виступ стіни над його ділянкою, якщо він був не більше половини фута; власник не повинен був зводити будівлі на своїй ділянці, які б заважали протіканню повітря на ділянку сусіда [81, с. 19–20]. Тобто в

наведених випадках власник нерухомого майна мусив утримуватися від дій, які могли б заважати нормальному проживанню та господарюванню інших осіб (зокрема сусідів) на своїх ділянках.

Проаналізувавши обмеження у Стародавньому Римі, Д. В. Дождьов зазначає, що зміст обмежень права власності на майнові права обумовлювався обов'язком утримуватися від певних дій, що є *негативними обмеженнями*, або обов'язком терпіти дії інших осіб — *позитивні обмеження* [43, с. 382]. Так, з метою недопущення зловживання чоловіком особистими та майновими правами законодавець встановлював, що посаг дружини повинен їй повертатися в разі розлучення або смерті чоловіка, хоча при укладанні шлюбу з чоловічою владою (*in manu mariti*) посаг дружини повністю переходив у власність її чоловіка [65, с. 43]. Також це обумовило певні обмеження у розпорядженні цим майном. Зокрема, чоловікові заборонялося відчужувати та віддавати в заставу посаг дружини, хоча він входив до складу його майна [81, с. 21]. Такі обмеження, відповідно до позиції Д. В. Дождьова, мали негативний характер, оскільки забороняли власнику (у даному випадку чоловіку) відчужувати посаг дружини. Слід наголосити, що законодавець у цьому випадку охороняв найбільш цінне майно, насамперед нерухоме, що було посагом дружини.

Таким чином, як це зауважено, обмеження права приватної власності в давньоримських правових нормах зумовлювалось як заборонаю завдання шкоди, так і зобов'язанням власника терпіти певні дії з боку інших осіб щодо свого майна. Це здійснювалося заради загальносуспільних інтересів у рамках гарантування непорушності законних прав та інтересів кожного власника. У Законах XII таблиць містяться підстави встановлення обмежень прав власників: по-перше, це охорона прав та законних інтересів інших власників земельних ділянок, споруд та будівель, по-друге — забезпечення загального суспільного інтересу.

У Законах XII таблиць можна віднайди згадки про перші сільські сервітути (*servitus*): право проходу або проїзду верхи

(*iter*), право прогону худоби або проїзду в легких візках (*actus*), право користування вимощеною дорогою для перевезення великих вантажів (*via*), право проведення води через чужу земельну ділянку (*aquaeductus*) [167, с. 230]. До міських сервітутів належало право відводити дощову воду через ділянку сусіда (*servitus stillicidii*), проводити каналізацію (*servitus cloacae*) [43, с. 448]. При встановленні сервітуту могла бути запроваджена розумна оплата або справедливе відшкодування власнику за користування його майном. Тобто в суспільстві, з одного боку, було встановлено непорушність права власності, а з другого — враховано інтереси інших осіб — не власників.

О. О. Михайленко зазначає, що такий комплекс публічних обмежень не повинен ототожнюватися з так званими легальними сервітутами. Дослідниця справедливо зауважує, що обмеження не залежать від властивостей особи правовідносин, тобто за ознаками раси, статі, соціального походження, майнового стану тощо. Вони встановлювались на користь невизначеної кількості суб'єктів та існували аж до скасування законом. Окрім цього, обмеження санкціонувалися лише державою та встановлювались на підставі закону, а передумовою запровадження сервітуту міг бути й договір. Суттю публічних обмежень було встановлення для сторонніх осіб права на вчинення певних дій, які не вважались порушенням права власності. На відміну від сервітутів, публічні обмеження не надавали особі права на чужу річ і не мали оплатного характеру. Вони передбачали у встановлених законом межах можливість здійснення іншими особами своїх прав через утруднення здійснення правомочностей власником [95, с. 92]. Дослідниця чітко поділяє за рядом ознак сервітуту та обмеження. На нашу думку, вона правильно обґрунтовує різну природу цих явищ. Зокрема, обстоюється думка, що ці правові категорії різняться не тільки за джерелом виникнення, а й за такими критеріями, як коло осіб, на яких вони діють, своїм змістом.

Таким чином, публічні обмеження — це обмеження конкретного власника (або всіх власників) в інтересах усіх, а сервітут завжди встановлюється в інтересах конкретного власника і

конкретної особи. Право приватної власності обмежувалось у таких випадках: 1) коли гілля сусідніх дерев звисало над землею власника на висоті не меншій 15 футів, він мусив терпіти ці незручності; 2) коли внаслідок звичайного користування своєю власністю на ділянку іншої особи діставалися дим, викиди, пилюка, то ця особа мусила це терпіти; 3) коли власник робив виступ стіни над сусідньою ділянкою не більше половини фута, сусід не міг йому перешкоджати; 4) власник не повинен був робити будівлі на своїй ділянці, які б заважали протіканню повітря на ділянку сусіда; 5) власнику заборонялося робити вікна у своєму будинку, що стояв біля межі, які б виходили на подвір'я сусіда; 6) чоловіку, який був власником посагу дружини (у тому числі й нерухомого майна), заборонялося відчужувати та віддавати його в заставу.

Окрім зазначених випадків, право приватної власності обмежувалося і сервітутами: 1) власник повинен був допускати сусіда збирати плоди, що впали на його ділянку з сусідських дерев; 2) власник житлового будинку та інших будівель міг відводити дощову воду через ділянку сусіда, проводити каналізацію та зобов'язувався надавати можливість своїм сусідам проводити воду через свою земельну ділянку; 3) у визначених законом випадках власник зобов'язувався надавати право проходу або проїзду верхи, право прогону худоби або проїзду в легких візках.

Отже, легальні сервітути та публічні обмеження мали й спільні риси. Сервітути та публічні обмеження могли встановлюватися та припинятися законом, метою їх запровадження було забезпечення інтересів осіб щодо можливості здійснення належних їм прав. Встановлення сервітутів могло обмежувати майнові права власника. Як вважає О. В. Малько, сервітути означали собою право на обмеження власника в певному відношенні, наприклад, у тому, щоб робити вікно на чуже подвір'я (*luminis offisiendi*) [90, с. 85]. У зазначеному випадку метою встановлення цієї заборони було надання сусідам власника будинку права на таємницю приватного життя. Тому, на наш погляд, не можна погодитися з автором щодо її належності до

сервітутів, бо тут немає права користування річчю. Як зазначає Д. В. Дождьов, на рівні суб'єктивної юридичної ситуації обтяження сервітутом втілюється в праві власника головної ділянки на певну функцію іншої ділянки [43, с. 446]. Тобто сервітут надає право користування особі чужим майном для задоволення власних потреб та законних інтересів. У наведеному прикладі щодо обмежень права власності інші власники — сусіди не отримують такого права. У цьому випадку ми маємо змогу спостерігати, як власник будинку позбавляється можливості на реалізацію свого права власності: робити вікно на подвір'я сусіда. Таке звуження правомочностей власника відбувається внаслідок встановлення обмежень права власності і не має відношення до сервітутів. Критерієм встановлення такого обмеження було дотримання певних етичних правил поведінки, прийнятих у давньоримському суспільстві.

Отже, давньоримське право знало таке правове явище, як обмеження права приватної власності, які відрізнялися від легальних сервітутів за низкою критеріїв. Зокрема, метою встановлення сервітутів був певний економічний інтерес або досягнення якихось матеріальних благ (відведення каналізації, проведення водопостачання, забезпечення проходу тощо). Сервітут — це речове право, яке наділяло особу правом користування чужим майном, що зобов'язувало власника обслуговуючої ділянки терпіти певні дії з боку власника панівної ділянки або утримуватися від певних дій. До того ж сервітут був “сильнішим” за право власності [124, с. 152]. Тобто сервітут забезпечував охорону майнових прав сусідів та загальних суспільних інтересів, оскільки встановлювався для того, щоб ділянки, позбавлені певних корисних властивостей (води, проходу тощо), не виключалися з економічного обороту. Він не зобов'язував власника обслуговуючої речі до позитивних дій, бо римська сентенція зазначала: *servitus in faciendo consistere non potest*, тобто сервітут не може складатися у здійсненні будь-яких позитивних дій (Д.8.115.1) [124, с. 154].

З наведеного можна зробити висновок, що обмеження права приватної власності, на відміну від сервітутів, не надавали ін-

шим суб'єктам цивільних правовідносин прав на чуже майно, а лише ущемляли здійснення власником своїх правомочностей через заборону робити певні дії або примушення терпіти дії з боку інших осіб. Окрім того, обмеження права власності могли зумовлюватися не тільки майновою доцільністю здійснення особами своїх прав, а й охороною немайнових прав особи, зміцненням державного устрою, додержанням моральних засад суспільства.

Із подальшим розвитком цивілістичної науки обмеження права приватної власності не тільки не втратили своєї актуальності, а й набули нового значення. З рецепції римського права, як зазначає В. І. Курдиновський, багато з обмежень, що мали місце в Римі, збереглися й почали використовуватися на чужому ґрунті [81, с. 23]. Як і багато інших елементів системи цивільного права, обмеження права приватної власності знайшли своє подальше втілення та розвиток у законодавстві багатьох європейських країн. Серед таких країн була й Російська імперія. Звичайно, обмеження права приватної власності в дореволюційному російському законодавстві не були ідентичними обмеженням у давньоримському праві, хоча основні ознаки таких обмежень права приватної власності були втілені у правових нормах того часу. Як зауважує Є. О. Мічурін, оскільки у дореволюційний період цивілістика, незважаючи на недемократичний монархічний режим, розвивалася на приватницьких засадах, а цивільне законодавство України також формується на цих принципах, то є корисним вивчення дореволюційного досвіду щодо інститутів цивільного права [101, с. 335]. Отже, дослідження обмежень права приватної власності за часів Російської імперії уможливить виявлення передумов та критеріїв запровадження обмежень на засадах приватного права. Окрім того, застосування в цьому випадку історичного методу дослідження дасть змогу проаналізувати еволюцію обмежень права приватної власності саме на теренах сучасної України, коли вона перебувала у складі інших держав.

Обмеження права приватної власності в Російській імперії мали назву прав участі приватного та прав участі загального.

Такі терміни були запозичені з французького Кодексу Наполеона (ст. 649) і означали участь сторонніх осіб у користуванні чужою річчю. Як зазначав Д. І. Мейєр, в основі характеру прав участі приватного лежав принцип можливості встановлення заборони на реалізацію якихось дій власником з метою охорони прав певної особи чи групи осіб. Право участі загального встановлювалося з метою забезпечення та охорони суспільних інтересів, пріоритету державної влади над приватними власниками. Як правило, такі обмеження стосувалися земельної власності [92, с. 347–348]. Отже, законодавство того часу передбачало дві основні групи обмежень, які встановлювалися за різними підставами: охороною приватних інтересів окремих власників, зокрема сусідів, та охороною державних інтересів, які завжди превалювали над особистими інтересами власників.

До обмежень права власності правами участі приватного належали ті норми, без обмежуючої дії яких щодо права власності сусіда власник нерухомого майна не міг належно користуватися цим майном. За загальним правилом, обмеження права власності, що встановлювалися правами участі приватного, насамперед не надавало прав на майно іншого власника, зокрема права проходу, проїзду, а визначалося певними заборонами. Зокрема, до прав участі приватного належали такі обмеження: 1) заборона власнику земельної ділянки, розташованої на березі річки, підіймати загатами воду й тим самим затоплювати сусідні землі. З цією ж метою власнику прибережної ділянки заборонялося прибудовувати греблю до протилежного берегу, якщо це могло спровокувати розлив річки; 2) заборонялося домовласнику робити схил із даху на подвір'я сусіда, лити воду, змитати сміття, прибудовувати пивоварню до стіни сусіда, робити вікна на подвір'я сусіда в будинку, що знаходився на межі [92, с. 352]. Обмеження, що забороняли робити прибудову до стін будівлі сусіда, були спрямовані на забезпечення охорони майна, а також життя та здоров'я мешканців, оскільки пивоварня була потенційно пожежонебезпечним місцем; 3) власнику заборонялося робити вікна у примезовій будівлі на подвір'я сусіда, що забезпечувало сусіднім власникам не тільки право

на таємницю особистого життя, а за принципами давньоримського права захищало право власності сусіда на повітряний стовп над вікном; 4) винятком із загального правила були права участі, згідно з якими сусіди власника могли проїжджати до своєї ділянки через чуже володіння, якщо не було іншого шляху [92, с. 352].

Таким чином, хоча підставами встановлення прав участі приватного були інтереси окремих осіб, у деяких випадках це зумовлювалося загальносуспільними інтересами, що, зокрема, виявлялося у застосуванні протипожежних заходів.

Обмеження права власності, які іменувалися правами участі загального, обумовлювались інтересами держави в межах майна власника. У разі встановлення обмежень правами участі загального забезпечувався пріоритет державної влади. Російське дореволюційне законодавство встановлювало такі обмеження права приватної власності правами участі загального, як заборона власникам земельних ділянок, суміжних з дорогою, перешкоджати вільному проходу, провозу та проїзду по дорозі, орати дорогу, копати ями на ній тощо [92, с. 348]. Характеризуючи обмеження права власності фізичних та юридичних осіб з боку держави, І. А. Покровський зазначав, що держава, визнаючи право власності повною владою над річчю, водночас резервує для себе право накладати на нього ті або інші обмеження, аж до повної експропріації в інтересах загального блага [125, с. 124]. У цьому випадку яскраво проілюстровано пріоритет суспільних інтересів над приватними, що дає нам змогу побачити дієвість механізму обмежень права приватної власності за часів Російської імперії для забезпечення державних потреб. Проте вже в той час діяв принцип відшкодування матеріальної шкоди, заподіяної подібними обмеженнями власнику нерухомого майна. Це уможлиблює зробити висновки про те, що для регулювання обмежень права приватної власності держава залучала приватноправові механізми, а не лише адміністративні заходи.

Однак Г. Ф. Шершеневич зауважував, що вираз “права участі” сам по собі вказує на участь сторонніх осіб у користуванні чужою річчю, хоча це не відповідає ні сутності поняття про об-

меження права власності, ні сукупності тих відносин, які закон розуміє під терміном “права участі”. Обмеження ж права власності мають на увазі тільки ущемлення власника через сторонніх осіб у здійсненні його права, але не надання їм права на чужу річ [178, с. 94]. Отже, на думку деяких дослідників, законодавче закріплення обмежень права власності як прав участі загального та приватного не відповідало сутності та правовій природі цього явища, оскільки термін “права участі” припускає участь сторонніх осіб у користуванні чужою власністю, тобто сервітутні відношення. Обмеження ж права власності, за визначенням В. І. Курдиновського, навпаки, припускають лише стиснення повноти права власності [81, с. 8]. Запозичена зовнішня форма — прав участі — обумовлювалася наданням можливості третім особам здійснювати свої права щодо власного майна в межах, наданих їм законом. Концепція застосування прав участі загального або прав участі приватного в тому або іншому випадку обумовлювалася саме метою. Так, метою запровадження прав участі загального було задоволення суспільних інтересів, суспільної необхідності, загального блага. Домінування таких критеріїв у встановленні обмежень права власності над гарантованими законом майновими правами власника говорить про дієвість у праві того часу певних соціальних принципів. Суспільна необхідність ставала однією з основних передумов встановлення обмежень права приватної власності в той період, оскільки необмежене державне повновладдя суперечило загальноєвропейським правовим принципам.

П. В. Крашенінніков поділяє обмеження права власності на території Російської імперії, СРСР та пострадянському просторі на три періоди: перший — до жовтня 1917 р., другий — “радянський” — від жовтня 1917 р. до початку 90-х років, третій — період економічних реформ — з початку 1990-х років і до нашого часу [76, с. 59]. Періодизація законодавчо встановлених обмежень права власності залежить не тільки від політико-економічних перетворень в державі, а й від правосвідомості законодавців та суспільства загалом. Як зауважував

Д. М. Генкін, абсолютно необмеженого права не було ніколи, але ступінь, форми та характер обмежень права власності є різним залежно від економічного устрою суспільства, характеру його виробничих відносин, того класу, на охорону інтересів якого спрямовані норми про право власності [71, с. 59]. Дослідження обмежень майнових прав осіб, які існували за радянський період, дасть змогу краще зрозуміти їх природу, з'ясувати можливість чи виявити неможливість застосування їх сьогодні [107, с. 141]. Тому на підставі аналізу радянської правової доктрини та законодавства того часу необхідно виявити та дослідити підстави обмежень права приватної власності та критерії їх запровадження.

На початку радянської доби обмеження права власності у своїй більшості були спрямовані на безоплатне вилучення об'єктів права власності у фізичних осіб, релігійних установ. Зокрема, згідно з Житловим законом та Цивільним кодексом УСРР 1922 р. приватні будинки вилучалися з цивільного обороту [46, с. 172]. Це свідчить про вкрай суперечливу політику радянської влади стосовно приватних власників того часу. Обмеження права приватної власності мали адміністративно-примусовий характер і були спрямовані на ліквідацію такого права взагалі. Проте, як відомо, ніщо в природі та соціально-економічному устрої не може зникнути безслідно. Приватну форму власності на нерухоме майно в СРСР було змінено на державну, а фактичні користувачі стали наймачами та отримали право довічного користування земельними ділянками, житлом у багатоквартирних будинках тощо. Право приватної власності на окремі об'єкти нерухомості (одноквартирні жилі будинки, об'єкти підсобного домашнього господарства тощо) фактично збереглося, але отримало назву права особистої власності, оскільки, за визначенням деяких дослідників, саме приватна власність створювала основу для матеріальної зацікавленості, ініціативи та активності особи [78, с. 224]. Тому держава не могла повністю ліквідувати інститут приватної власності. Утім така політика держави зумовлювала виникнення низки обмежень права приватної власності.

Держава, залишаючи на праві особистої власності або довічному користуванні у громадян нерухоме майно, встановлювала різноманітні обмеження майнових прав. Проблема обмеження права користування своїм майном досліджувалася багатьма радянськими науковцями. Так, О. О. Красавчиков відзначав обмеження щодо встановлення плати за користування житлом за договором найму [75, с. 137–138]. Частина 3 ст. 88 Цивільного кодексу УРСР (далі ЦК УРСР 1963 р.), затвердженого Законом від 18.07.1963, забороняла використання майна, що перебувало в особистій власності, для одержання нетрудових доходів та використання на шкоду суспільству [173]. Як зазначалося у правовій доктрині за радянських часів, між суспільною та особистою власністю не тільки не існує суперечностей як між загальним та окремим, але право особистої власності саме спроможне сприяти тому, щоб загальне знаходило своє втілення в особистих відносинах громадян і, отже, в особистій власності [91, с. 93]. Державне регулювання таких обмежень було закріплене і в інших нормативно-правових актах: Постанові Ради Міністрів СРСР № 21 від 15 травня 1986 р. “Про заходи для посилення боротьби з отриманням нетрудових доходів” [132], Указі Президії Верховної Ради СРСР № 22 від 23 травня 1986 р. “Про посилення боротьби з отриманням нетрудових доходів” [159], Постанові Ради Міністрів УРСР № 9 від 24 червня 1986 р. “Про заходи для посилення боротьби з нетрудовими доходами” [131]. Під нетрудовими доходами розумілось одержання плати за користування майном у несоціалістичному секторі економіки. Таке обмеження використання майна було спрямоване на споживче використання майна громадянами та контролювання можливих нетрудових джерел матеріального збагачення населення.

Окрім зазначених обмежень суб’єктивного права, обмеження стосувалися і правоздатності фізичних осіб. Це стосувалося кількості квартир та жилих будинків, що могли перебувати у власності однієї особи або подружжя та їхніх неповнолітніх дітей (ст. 101 ЦК УРСР 1963 р.). На такі обмеження у своїх дослідженнях вказував В. А. Рясенцев [147, с. 370–372]. У разі

недотримання цих обмежень законодавець зобов'язував власника протягом року відчужити житло (подарувати, продати або відчужити будь-яким іншим законним способом). Невиконання цього припису тягнуло примусовий продаж житлового приміщення (ст. 103, 104 ЦК УРСР 1963 р.). Обмеження на граничний розмір житла передбачалося в ст. 102 ЦК УРСР 1963 р. Громадяни не могли мати на праві особистої власності жилий будинок, що перевищував законодавчо встановлені розміри: до 1985 р. — 60 кв. м житлової площі, після 1985 р. — 80 кв. м житлової площі. В окремих випадках міг бути зроблений виняток: громадянин, який мав велику сім'ю або право на додаткову жилу площу, з дозволу виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів мав право збудувати або придбати будинок (частину будинку), житлова площа якого перевищує зазначену норму (ч. 2 ст. 102 ЦК УРСР 1963 р.). Зазначені кількісні обмеження на житло були викликані чітко спланованою державною політикою, спрямованою на побудову безкласового суспільства та зрівняння всіх громадян за економічними показниками. Ідеологічні фактори служили підґрунтям запровадження подібних обмежень права власності та направленості політики держави на применшення ролі приватноправових відносин між громадянами. Такі обмеження, на думку Є. О. Суханова, були вкрай неефективними й навіть шкідливими для суспільства [152, с. 145]. Обмеження права власності за радянським законодавством, як правило, не будувалися на правових засадах і не відповідали принципам правової держави, а зумовлювалися державною політикою, спрямованою на зрівняння майнового стану всіх членів суспільства.

Більшість обмежень щодо можливості мати нерухоме майно на праві приватної власності та щодо здійснення права власності, які знало радянське законодавство, були ліквідовані в наступні роки з утворенням самостійних держав, хоча це й не дає приводу, як зазначає П. В. Крашенінніков, говорити про безмежну свободу здійснення права власності [76, с. 61]. Як ми мали змогу переконатися, обмеження права власності існували

ще в часи давньоримської держави, існують й до сьогодні і, поза сумнівом, існуватимуть завжди. Проте такі обмеження за різних часів та в різних державах відтворюються в законодавстві під впливом усіляких критеріїв та факторів. Це зумовлюється неоднаковим рівнем розвитку суспільства, державним устроєм, пріоритетом певних напрямів державної політики тощо.

Із розвитком приватноправових засад у суспільстві виникає необхідність перегляду критеріїв запровадження обмеження права приватної власності. Законодавець має враховувати насамперед правові принципи пріоритету прав і свобод особи над державними, охорони суспільних інтересів. Як слушно зауважував Є. Н. Трубецької, міра свободи не може бути однаковою для різних рівнів розвитку, для різних століть та народностей: те, що для одного рівня розвитку є добром, може бути злом для іншого — нижчого або вищого рівня [158, с. 44]. Водночас необхідно враховувати окремі законодавчі та доктринальні здобутки минулої епохи щодо обмежень, які зумовлюються охороною суспільних інтересів.

Отже, дослідження обмежень права приватної власності з початкових етапів формування цих обмежень дало можливість виявити їхнє неабияке значення для здійснення особами свого суб'єктивного права. Зокрема, було встановлено, що в суспільстві з приватноправовими засадами обмеження одних власників є необхідними елементами для забезпечення можливості здійснення всіма іншими особами своїх майнових прав. Оскільки здійснення права приватної власності на нерухоме майно (у тому числі житло) тісно пов'язане з майновими правами інших осіб (власників, членів родини власника, сусідів), то в цих випадках є неминучими взаємні обмеження суб'єктивних прав.

Розвиток цивільних правовідносин зумовив певні зміни в обмеженнях майнових прав осіб. Тому подальший аналіз генези обмежень буде ґрунтуватися на дослідженні притаманних їм характерних ознак на сучасному етапі розвитку цивілістичної доктрини. Формування приватноправових засад у нашому суспільстві зумовлюється закріпленням права приватної влас-

ності та її охороною на рівні інших видів права власності. Це зумовлює необхідність виявлення і дослідження притаманних такому рівню розвитку суспільства факторів встановлення обмежень права приватної власності. Окреслення таких факторів є одним з аспектів дослідження генези цього явища. За влучним визначенням В. І. Курдиновського, право власності служить тим цілям та інтересам окремих осіб, які сумісні з цілями та інтересами всього суспільного союзу [81, с. 7]. Так, згідно з Конституцією України обмеження права приватної власності обумовлюються заборонаю використання власності на шкоду людині та суспільству (ч. 3 ст. 13). Слід повністю погодитися з В. П. Камишанським, що в умовах соціально орієнтованої ринкової економіки ідея вільного та необмеженого володіння, користування та розпорядження власністю не відповідає інтересам окремих соціальних груп та суспільства загалом [68, с. 12].

Встановлення обмежень права приватної власності має відповідати охороні та дотриманню суспільних інтересів. Закріплення на конституційному рівні загальноправових засад охорони прав та інтересів суспільства визначає правові підстави запровадження обмежень майнових прав осіб. Саме це обумовлює правомірність таких обмежень і сприяє розвитку в Україні соціальних основ державотворення. Як зазначає Б. С. Ебзеєв, оскільки особа виступає не тільки як ізольований індивід, а й як член людської спільноти, в якій стикаються різноманітні інтереси, то цим пояснюється актуальність правового регулювання підстав та причин можливих обмежень прав і свобод, які можуть бути викликані необхідністю забезпечення сумісності індивідуальної свободи з благом суспільства [184, с. 230–231]. Однак хоча обмеження права приватної власності, за словами В. І. Курдиновського, накладають на власника обов'язки в інтересах загального блага, вони, як продовжує дослідник, можуть встановлюватися в інтересах осіб, які перебувають у певних умовах, наприклад, сусідів [81, с. 13]. Тобто під загальним благом необхідно розуміти не якусь узагальнюючу категорію, а додержання прав та інтересів окремих груп суспільства, в тому числі й окремих його індивідів. Практика Європейського суду

з прав людини доводить, що встановлення обмеження права приватної власності з мотивів суспільного блага та інтересів може обумовлюватися охороною прав окремих осіб. Так, у справі Джеймс проти Сполученого Королівства заявники скаржилися, що володіння Герцога Вестмінстерського втратило досить велику суму грошей унаслідок застосування закону 1967 р. про реформу системи володіння на правах оренди, який надавав орендаторам житла за довгостроковими угодами право викупати право власності на майно за цінами, нижчими від ринкових. У результаті того, що 80 орендаторів у Лондоні скористалися своїм правом купівлі, власники втратили понад 2 мільйони фунтів стерлінгів на різниці з ринковими цінами. Тому вони наполягали на тому, що передача власності від однієї особи іншій не могла вважатися здійсненою “в інтересах суспільства”. Однак Суд не погодився з цим і постановив, що примусова передача власності може відповідати законним цілям в інтересах суспільства, встановленню соціальної справедливості в суспільстві та досягненню справедливого балансу між правами власника та інтересами суспільства [109, с. 26–29]. З огляду на викладене слід зазначити, що саме забезпечення прав і свобод людини є основним обов’язком держави. Тому одним із заходів, спрямованих на реалізацію цього конституційного принципу, є сприяння з боку держави реалізації вповноваженими особами житлових прав. Безумовно, з другого боку, це може обмежувати право приватної власності інших осіб, але одночасно таке обмеження буде зумовлюватися суспільним благом. Звідси впливає такий критерій встановлення обмежень права приватної власності у правовій та соціальній державі, як обумовленість підстав обмежень охороною інтересів суспільства, тобто соціальним значенням права приватної власності.

Водночас поряд з обмеженням прав власника, як слушно зауважує Є. О. Суханов, з’являється необхідність обмежити органи держави в їхньому впливі на майнові відносини користувачів [152, с. 32]. Як зазначає В. П. Камишанський, правове забезпечення балансу інтересів учасників правовідносин є однією з гарантій прав і свобод особи [68, с. 16]. Саме прагнення

до збалансованого регулювання відносин між окремою особою, суспільством і державою є передумовою для встановлення об'єктивно справедливих обмежень права приватної власності. Вільне здійснення цивільних прав і обмеження у їх здійсненні, з другого боку, в ідеалі мають бути збалансованими у правовій державі [100, с. 26–29]. Тому збалансованість між обмеженнями волевиявлення власників та конституційно гарантованими правами інших осіб зумовлюється загальноправовими принципами непорушності права приватної власності та неприпустимістю обмежень прав людини, за винятком випадків, передбачених Конституцією.

У подібних випадках має працювати механізм обмежень прав приватної власності, що забезпечить іншим особам можливість реалізації своїх законних прав та інтересів. Це зумовлено тим, що право, не забезпечене механізмом його здійснення, є фікцією, а це суперечить засадам правової держави. Тому вона стикається з проблемами щодо обґрунтування примусових дій стосовно особи. Як зазначається в окремих рішеннях Європейського суду з прав людини, недостатньо встановлення того факту, що втручання у право власності відбувається на законній підставі. Таке втручання має бути домірним, тобто має бути дотримана справедлива рівновага між вимогами інтересів суспільства та умовами захисту основних прав особи [109, с. 7]. У правовій державі зростає необхідність обґрунтування обмежень права приватної власності як правового механізму, що встановлюється задля охорони майнових прав та інтересів осіб. Встановлення обмежень у таких випадках має ґрунтуватися на забезпеченні врівноваження прав особи та їх обмежень, оскільки останні мають примусовий характер з боку держави. Як влучно зауважує В. П. Камишанський, безмірне посилення та втручання державної влади у відносини власності призводить до втрати індивідуальності та підвищує ступінь залежності особи від влади. Обмеження державної влади створює передумови для розширення свободи особи [69, с. 19]. Тому обмеження мають встановлюватися не для ущемлення майнових прав особи, а з метою обмеження неправомірного та свавільного

втручання держави в діяльність власника та недопущення зловживання власником своїми правами. Передусім це зумовлюється, як зазначає В. П. Камишанський, досягненням оптимального балансу між правами власників та їх обмеженнями [69, с. 16] з метою охорони майнових та особистих немайнових прав учасників правовідносин та суспільного блага. Насправді це є виправданим підходом на шляху розвитку країни за демократичними та правовими принципами і логічним відображенням у законодавстві духовних та інтелектуальних здобутків багатьох поколінь філософів і правознавців.

Такий підхід до обмежень права приватної власності встановлює провідну роль держави у регулюванні правообмежуючого механізму. Зокрема, у ст. 1 ЦК РФ від 30.11.1994, № 51-ФЗ // СЗ РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301 [35] встановлено, що цивільні права *можуть бути обмежені на підставі федерального закону* та лише тією мірою, якою це необхідно з метою захисту основ конституційного ладу, здоров'я, прав та законних інтересів інших осіб, забезпечення оборони держави та її безпеки.

Норми ЦК України містять загальні положення щодо встановлення обмеження права власності, але в ч. 7 ст. 319 чітко проголошується, що діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб *лише у випадках і в порядку, встановлених законом*. Як бачимо, законодавці РФ та України єдині в тому, що обмеження мають встановлюватися лише законом.

Як зауважував ще В. І. Курдиновський, право власності за своєю суттю є правом, обмеженим законом [81, с. 7]. Важливою гарантією досягнення мети обмежень — охорона прав та інтересів особи та всього суспільства — є їхнє законодавче закріплення. Загальні засади таких обмежень, як уже зазначалося, закладені в Конституції України. Саме це, з одного боку, виступатиме гарантією охорони прав та інтересів уповноважених осіб і всього суспільства, а з другого — стане протидією довільному та протиправному застосуванню обмежень прав власника.

Хоча, як зазначає Є. О. Мічурін, звуження міри свободи суб'єкта у майнових відносинах залежить не лише від волі держави, а й від інших чинників: суспільного середовища, сім'ї, традицій [100, с. 32–33]. Фактично, як зазначається в деяких дослідженнях, одним із критеріїв встановлення обмежень права приватної власності є мораль. Необмежене право власності є несумісним з моральними та етичними засадами будь-якого суспільства [69, с. 90]. Ще Є. Н. Трубецької наголошував, що є багато моральних норм, які обмежують сваволлю одних осіб в ім'я зовнішньої свободи інших [158, с. 33]. Водночас моральні норми є фактором суб'єктивним і залежним від рівня свідомості різних осіб, їх виховання, соціального середовища та інших факторів. Як зазначав О. А. Пушкін, правила моралі зазвичай не є джерелами права, але їх значення для застосування норм цивільного законодавства велике. Вони вимагають від учасників відносин, що регулюються нормами права, певного “клімату”, за якого тільки й можливе належне здійснення прав та обов'язків [38, с. 50]. Тому, на наш погляд, має бути єдине узагальнююче начало, яке дасть можливість об'єднати різні моральні засади та обґрунтувати їх доцільність у правозастосуванні. Таким об'єднуючим фактором може стати дослідження моральних принципів на доктринальному рівні, їх обумовленості різними суспільними вимогами у наш час. Із цього погляду моральні норми можуть бути передумовою встановлення обмежень, але не в чистому вигляді, а лише як фактори, що зумовлюються соціальними потребами суспільства, рівнем його економічного, соціального, духовного розвитку та низкою інших об'єктивних факторів. Тому серед джерел запровадження обмежень права приватної власності необхідно окреслити законодавчі норми, обумовлені моральними та соціальними критеріями розвитку суспільства.

У науці було висловлено пропозицію про необхідність оцінювання правомірності дій держави з обмеження прав і свобод людини з точки зору такого фактора, як конкретні умови здійснення прав і свобод. Держава шляхом законодавчих перетворень умов здійснення визначених прав може істотно змінити та

навіть припинити дію деяких із них [176, с. 281]. Хоча такий підхід, на нашу думку, не відповідатиме принципу рівності всіх суб'єктів правовідносин перед законом та сприятиме неоднозначному розумінню обмеження прав, знижуватиме рівень об'єктивного розуміння цього правового інституту. Водночас є принципово важливим досягнення не тільки збалансованості у встановленні обмежень права приватної власності, а й розуміння винятковості таких обмежень, оскільки при прийнятті нових законів та внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод (ч. 3 ст. 22 Конституції України).

Саме це сприятиме досягненню соціальних функцій діяльності держави. Прихильники “соціальної функції” права власності зазначають, що для розуміння такої функції недостатньо розглядати право власності лише з точки зору речового права: з одного боку, воно зазнає обмежень, що ґрунтуються на розумінні суспільного блага, а з другого — такі обмеження встановлюються законом [137, с. 164, 179]. Такої самої думки дотримуються і вітчизняні науковці, зазначаючи, що соціальна функція права власності забезпечується обмеженням правомочностей власника соціальними інтересами [83, с. 46]. Прихильником цієї ідеї є І. Є. Фарбер, який зазначав, що свобода людини не абсолютна, а обмежена соціальними межами, і ці обмеження для окремої особи виступають як правила поведінки, прийняті та схвалені суспільством [164, с. 22]. Тобто це підтверджує відоме положення, що свобода однієї особи закінчується там, де починається свобода іншої. У конституційному законодавстві провідних європейських країн також містяться положення щодо соціального призначення власності, яка завжди має служити не тільки інтересам власника, а й інтересам суспільства [71, с. 22, 185].

Як показала міжнародна судова практика, інтереси власника часто можуть суперечити інтересам суспільства. Тому повністю узгодити інтереси того ж власника житла з суспільними інтересами не завжди є можливим. При цій колізії інтересів суспільні інтереси мають виходити на перший план, і саме вони

мають служити підставою для обмежень. Поза сумнівом, це визначається пріоритетним становищем суспільного блага над приватноправовими інтересами власника, що зумовлює обмеження майнових прав осіб. Власність має приносити користь для всього суспільства, що продиктоване соціальною політикою сучасних правових держав. Тому необхідно ще раз наголосити, що *здійснення особою права приватної власності має обумовлюватися не тільки її майновими інтересами та отриманням певного матеріального задоволення, а й дотриманням суспільних інтересів*. Це визначається загальними конституційними принципами, які закріплюють соціальне призначення власності та неприпустимість її використання на шкоду людині і суспільству.

Отже, дослідження генези обмежень права приватної власності дає можливість виокремити характерні ознаки таких обмежень. *По-перше*, підставами для встановлення обмежень права приватної власності є суспільні інтереси, що є пріоритетними перед інтересами власника. *По-друге*, встановлення обмежень права приватної власності має максимально узгоджуватися з охоронюваними правами і свободами власника. Також запровадження обмежень права приватної власності має бути правомірним і обґрунтованим в аспекті пріоритету прав і свобод людини у процесі діяльності держави. *По-третє*, джерелом обмежень права приватної власності можуть бути лише закон та підзаконні нормативні акти (укази Президента України, постанови та розпорядження Кабінету Міністрів України, міністерств та відомств). Це уможливить установити загальнообов'язковий та одночасно винятковий характер запровадження цього правоохоронного механізму.

1.2. Правова природа обмежень права приватної власності

Виявлені ознаки обмежень права приватної власності є необхідним елементом у дослідженні співвідношення обмежень та інших правообмежувальних категорій, що дасть змогу ви-

явити правову природу досліджуваного явища. Сучасне цивільне законодавство, увібравши в себе здобутки права давньоримської держави, містить багато правообмежувальних дефініцій. Як зазначається у правовій доктрині, проблематика визначення негативного боку права приватної власності у цивілістиці не набула належного висвітлення, наслідком чого є безпідставне ототожнення та викривлення змісту меж та обмежень [95, с. 63]. Така невизначеність є неприпустимою для науки цивільного права, що вимагає виявлення сутності, спільних та відмінних рис меж та обмежень права приватної власності. Це, безумовно, сприятиме дослідженню правової природи обмежень та регулюванню законотворчої та правозастосовної діяльності щодо цих питань.

У лексичному значенні під межами розуміється просторова або часова границя чого-небудь; остання, крайня грань, ступінь чого-небудь [120, с. 580]. Тобто загальне мовне тлумачення цього поняття передбачає крайній ступінь якогось явища, категорії тощо. Утім ми не можемо обмежитись лише філологічним значенням цього слова, оскільки кожна галузь науки має свою специфіку щодо тлумачення того чи іншого терміна.

Як зазначав В. П. Грибанов, будь-яке суб'єктивне право має визначені межі як за своїм змістом, так і за характером здійснення. Дослідник вважав, що визначення меж здійснення цивільного права є не обмеженням цих прав, а юридичним виразом уже існуючого економічно рівного становища людей у системі суспільних відносин [40, с. 23–25]. Належне здійснення своїх майнових та особистих немайнових прав є обов'язком уповноважених осіб. Саме це визначає межі як об'єктивне правове явище, нерозривно пов'язане з суб'єктивним правом. Особливої актуальності межі набувають саме у процесі здійснення особою суб'єктивного права, оскільки вони окреслюють можливу поведінку власника та інших уповноважених осіб у практичній площині, а не тільки в теорії. Порушення меж суб'єктивного права зумовлює зловживання цим правом і спричиняє певні юридичні санкції. Межі зумовлюються вся-

ким суб'єктивним правом і забезпечують свободу здійснення належних власнику правомочностей у встановлених законом границях.

Отже, встановлення визначених законом меж права власності має виконувати свою головну функцію — не дозволяти зловживання правом. Не викликає сумніву, що закріплення меж здійснення права власності має охоронятися силою державного примусу, інакше права та інтереси особи не матимуть реального забезпечення. Так, В. П. Грибанов зазначав, що будь-яке суб'єктивне право становить соціальну цінність лише тоді, коли його можна реалізувати, тобто скористатися наданими цим суб'єктивним правом можливостями для задоволення матеріальних та культурних потреб уповноваженої особи [40, с. 21]. Тобто межі мають бути тим ефективним засобом, за допомогою якого власник та інші уповноважені особи зможуть реалізувати свої майнові права. Як зазначається у правовій літературі, встановлення меж суб'єктивних прав одночасно виступає гарантією їх реалізації [18, с. 48]. Це обумовлюється тим, що уповноважена особа може здійснювати свої майнові права лише до тієї межі, де починаються права інших осіб. Як зауважує Т. А. Мечетіна, говорячи про природні межі права власності, власник не має права здійснювати по відношенню до свого майна такі дії, які б порушували права та законні інтереси інших осіб [93, с. 35]. ЦК України закріплює загальні засади меж здійснення цивільних прав: особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довікілью або культурній спадщині; не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах; при здійсненні цивільних прав особа має додержуватися моральних засад суспільства (ч. 2, 3, 4 ст. 13). Межі є гарантією попередження втручання інших осіб у свободу здійснення власником належних йому майнових прав та одночасно захищають інших суб'єктів від неналежної поведінки власника. Тобто в законі визначаються загальні крайні грані здійснення особою своїх суб'єктивних прав.

Проте в цивілістичній доктрині є інші погляди на цю проблему. Так, М. М. Агарков писав, що закон, встановлюючи будь-яке суб'єктивне право, визначає його зміст, а отже, і межі [1, с. 427–428]. Сучасні вчені також приєднуються до цієї позиції [76, с. 66]. Звичайно, якщо розглядати закон як єдине джерело встановлення меж права власності, то цілком логічним буде те, що межі виникають із моменту набуття особою права власності або ж набрання чинності відповідного закону. За визначенням Г. Дєрнбурга, влада власника знаходить свою природну межу там, де закінчується для людини можливість здійснювати свою владу [69, с. 77].

Віднесення ч. 1 ст. 13 ЦК України договору до джерел встановлення меж, за зауваженням О. О. Михайленко, можна пояснити тенденцією надання пріоритету приватноправовому способу регулювання суспільних відносин [95, с. 67]. Тобто в цьому випадку йдеться про можливість регулювання договором меж дозволеної поведінки особи, і це відповідає принципу свободи договору, тобто можливості сторонами самостійно визначати договірні умови і тим самим окреслювати межі своїх дій. Тому, на думку О. О. Михайленко, джерелом встановлення меж може бути закон і договір. Утім видається, що це положення суперечить ч. 2 ст. 321 ЦК України: особа не може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом.

Досліджуючи межі як негативний бік реалізації особою права власності, необхідно виявити їх місце у здійсненні суб'єктивного права. Як зазначає С. М. Братусь, суб'єктивне право охоплює не тільки зміст, а й його соціальне призначення [21, с. 82]. Саме соціальна функція розглядається дослідником як невід'ємна складова суб'єктивного права. Водночас соціальна функція розуміється автором метою здійснення суб'єктивного права. Якщо розглядати це як мету, вона може лише визначити межі дозволеної поведінки уповноваженого суб'єкта цивільних правовідносин. В. П. Грибанов зауважував, що мета не може входити до суб'єктивного права, оскільки воно є способом досягнення цієї мети. А зведення меж, продовжує

дослідник, лише до здійснення прав відповідно до їх призначення видається неправильним. Саме по собі здійснення цивільних прав хоча й спрямоване на досягнення встановленої законом цілі, але не зводиться лише до цього [40, с. 47]. Проте йдеться саме про соціальне призначення права як межі здійснення особою належних їй прав. Так, ч. 2 ст. 13 ЦК України, визначаючи межі здійснення цивільних прав, зазначає, що при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довкіллю або культурній спадщині. Звичайно, ми не можемо заперечувати, що межі можуть зумовлюватися способом реалізації права, використанням засобів самозахисту права тощо. Однак не можна уявити здійснення права без головних зумовлюючих його соціальних факторів або соціальної функції права. Оскільки межі суб'єктивного права обумовлюються насамперед певними суспільними вимогами, які можуть охоплювати моральні, соціальні фактори, то саме такі фактори мають бути визначальними критеріями встановлення тих чи інших законодавчих меж.

В. П. Грибанов зауважував, що здійснення цивільних прав має бути сумісним з їх призначенням у соціалістичному суспільстві, тобто з інтересами всього суспільства [40, с. 48]. Безумовно, в Радянському Союзі домінуючими були декларативні загальносуспільні інтереси, які завжди в усіх сферах життя превалювали над приватними. Зі зміною державного ладу та законодавчими реформами загальносуспільні інтереси не втратили свого значення у реалізації прав суб'єктами правовідносин, але на рівні з ними стали права та інтереси конкретної особи. Як зазначає О. О. Михайленко, розумно встановлені межі, що враховують взаємовиключні інтереси, надаючи максимально можливого обсягу свободи одному, одночасно дотримуючи можливих прав іншого, гарантують запобігання соціальній напруженості та конфліктам [95, с. 65]. Це відповідає положенням, закріпленим у ст. 13 ЦК України “Межі здійснення цивільних прав”. Тому межі здійснення цивільних прав у сучасному суспільстві мають визначатися насамперед суспільни-

ми інтересами, обумовленими правами та законними інтересами особи.

Щодо співвідношення меж та обмежень права власності, то, як зазначає І. П. Куликова, межі права власності є поняттям ширшим щодо обмежень права власності [79, с. 94]. Справді, обмеження права власності не є поняттям, тотожним правообмежувальним механізмам, до яких входить і обмеження правового стану особи, обтяження, межі тощо. Утім, навіть виходячи з лексичного значення поняття “меж”, можна говорити про те, що межі є останньою можливою гранню здійснення прав особи. Тобто межі виступають границею правообмежувального механізму, в тому числі й обмежень права власності.

На нашу думку, слушним є положення, згідно з яким межі права є певним внутрішнім колом відносин, що можуть бути окреслені через дію обмежень і залежать від їх встановлення, зняття чи відсутності [108, с. 142], тобто особа може здійснювати своє суб’єктивне право лише у встановлених межах. Таким чином, межі окреслюють саме суб’єктивне право особи, тобто ті грані можливої поведінки, що визначаються правовими нормами. Відповідно обмеження виступають одним із засобів встановлення меж. На підтвердження такої думки можна навести приклад, коли межі права користування власником своїм житлом визначаються низкою обмежень: заборонаю використовувати своє житло для промислового виробництва та дозволом використовувати його лише для проживання осіб (ч.1 ст. 383 ЦК України). Такі обмеження встановлюються в межах заборони, передбаченої ч. 2 ст. 13 ЦК України: при здійсненні своїх прав особа зобов’язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довкіллю або культурній спадщині. Отже, обмеження права приватної власності визначають межі можливої поведінки суб’єкта, встановленої законом.

Наступним аспектом дослідження правової природи обмежень права приватної власності є проведення аналізу співвідношення обтяжень та обмежень права приватної власності та з’ясування того, як вони впливають на право приватної влас-

ності на житло. Навіть за останнє десятиліття проблема визначення ідентичності та відмінності цих правових категорій не знаходить остаточного розв'язання як у національній правовій доктрині, так і в цивілістиці інших країн. У науці існують полярні думки щодо того, чи різняться вони лише з лексичної точки зору, чи мають різну правову природу. У наукових працях є припущення, що коли говорять про права, то вони обмежуються, коли говорять про майно, то воно обтяжується [142, с. 28]. Однак така теза суперечить ст. 190 ЦК України, де зазначається, що майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Тобто майно є складним поняттям, яке охоплює і майнові права. Тому такий критерій розмежування обмежень та обтяжень не відповідає самій сутності поняття майна та майнових прав.

Інші науковці стверджують, що про обмеження слід говорити, коли йдеться про суб'єктів, а обтяження — у контексті об'єктів прав, наприклад, земельної ділянки [162, с. 2]. Тобто автор пропонує вживати ці два терміни одночасно в одному випадку, але лексично їх розрізняти залежно від того, говоримо ми про власника нерухомого майна чи про саме нерухоме майно. Проте в цьому разі зникає необхідність у використанні різних з правової точки зору понять в одному і тому самому випадку. На нашу думку, це не сприятиме розв'язанню питання про юридичний зміст цих категорій та доцільність їх використання.

У деяких випадках під обмеженнями права власності розуміють обмежені речові права [181, с. 37–39]. Існує також думка, що самостійні речові права не є обмеженнями або обтяженнями права власності [119, с. 3]. Тобто можна зробити висновок, що погляди на сутність обмежень та обтяжень дуже різноманітні й повною мірою не дають відповіді на питання про правову природу цих категорій. У законодавстві України теж не склалося усталеного підходу до порівнюваних категорій.

Отже, з метою узгодження різних за своєю сутністю підходів, що склалися у правовій доктрині, необхідно звернутися передусім до позиції законодавця із зазначеного питання, оскільки

ки виявлення шляху, яким іде правозастосування, є необхідним емпіричним матеріалом для дослідження цих категорій. Зокрема, зазначені категорії зустрічаються в Цивільному, Земельному кодексах, Законах України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”, “Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” та інших нормативних актах. Як було вже виявлено під час дослідження проблеми співвідношення обмежень, обтяжень та обмежених речових прав у законодавстві України, обмеження та обтяження в ЦК України застосовуються як самостійні правові категорії [97]. Зокрема, під обтяженнями законодавець розуміє речові права на майно власника. Однак поняття і правова природа обмежень у ЦК України не розкриваються. Для цього необхідно розглянути інші законодавчі акти, в яких застосовуються терміни “обмеження” та “обтяження”. Так, у Законі України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” дещо змішуються термін “обмеження” та інші порівнювані терміни. Частина 2 ст. 110 Земельного кодексу України № 2768-III від 25.10.2001 (далі ЗК України) також не розмежовує обмеження та обтяження: “Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановленого обмеження, обтяження” [64].

Під час дослідження правових категорій “обмеження” та “обтяження” в деяких законодавчих актах виявлено низку неузгодженостей. Уже із самої назви ЗУ “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” можна побачити, що законодавець не ототожнює поняття “право на нерухоме майно” та “обмеження прав на нього”. У деяких випадках закон говорить про обтяження майна та обмеження права, які є взаємовиключними. Зокрема, у п. 3 ч. 2 ст. 111 ЗК України заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту зазначається як обмеження у використанні земель. Пункт 2 ч. 1 ст. 34 ЗУ “Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” відносить передачу рухомого майна власником у строкове володіння та користування іншій особі, у тому числі згідно з договором найму, до договірних об-

тяжень. Проте законодавець зазначає обмеження права як заборону на передачу майна. Тобто встановлення обмеження права може стати заборорою для встановлення обтяження майна. Очевидно, мається на увазі, що встановлення такої заборони можливе на підставі як договору, так і закону.

Проаналізувавши законодавчі норми та результати попередніх наукових розробок з досліджуваних проблем [97, с. 138–140], можна зробити висновок, що поняття “обмеження” майже завжди вживається в контексті “обмеження прав”, а обтяження — щодо певного майна (ч. 4 ст. 2 ЗУ “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”, ч. 1 ст. 3 ЗУ “Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень”). Серед обмежень часто зустрічається як різновид заборона розпорядження, а серед обтяжень — користування та розпорядження. Ототожнення у визначенні цих термінів має місце в ст. 110 ЗК України. ЦК України хоч і не дає визначення цих термінів, але застосовує термін обмеження, коли йдеться про права (ст. 319, 321, ч. 4 ст. 424), а обтяження — коли мова йде про майно (ст. 406, 839). Також слід зазначити, що законодавець розмежовує речові права на чуже майно та обмеження прав (ст. 4 ЗУ “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”).

Тлумачення термінів “обмеження” та “обтяження”, запропоноване в законодавчих актах, по-перше, не розкриває їхньої правової природи, по-друге, не є узгодженим у різних законодавчих нормах. Це може викликати довільне розуміння зазначених термінів уповноваженими суб’єктами та розширення обсягу обмежень, що буде суперечити конституційним принципам охорони прав осіб та визнанню їх пріоритетними в діяльності держави.

Як слушно зауважує В. О. Мікрюков, теоретичні розробки з питань щодо поняття та змісту обтяжень права власності майже відсутні, тоді як законодавець та вчені-правознавці активно послуговуються цим поняттям [94, с. 32]. Ми мали змогу пересвідчитися в тому, що український законодавець досить інтенсивно застосовує цю правову категорію, навіть дає їй визначен-

ня, але часто це не відповідає правовій природі зазначеного явища. Окрім того, це суперечить законодавчому визначенню обмежень права власності. Отже, з метою узгодження розуміння обмежень та обтяжень права власності, їхньої правової природи та формування єдиної наукової та законодавчої концепції необхідно дослідити правову природу обтяжень права власності.

Серед прихильників розмежування обтяжень та обмежень права власності існує думка, що обтяження мають активний, позитивний характер. На відміну від обмежень прав власності, які, за висловлюванням Д. І. Мейера, не становлять права на чужу річ [92, с. 346], права на чужу річ можна віднести до обтяжень права власності. Як зауважує В. О. Мікрюков, унаслідок встановлення обтяжень власник обмежений у своїх правах у результаті встановлення прав третіх осіб щодо майна (право оренди, застави) або прав вимоги від власника здійснення певних дій (право одержувача ренти вимагати від власника певного грошового утримання) [94, с. 32]. З такою позицією солідарна О. В. Розгон, яка вважає, що обтяження являють собою додаткові права осіб на майно власника (сервітут, права наймача (орендаря), застави, управління його майном, комісіонера тощо) [135, с. 40].

Слід враховувати, що ще дореволюційні вчені схилилися до думки, що обмеження не становлять права третіх осіб [178, с. 175; 22]. Сучасні вітчизняні вчені також дотримуються позиції, згідно з якою самі обмеження не надають іншим особам права на річ [104, с. 277]. Тому можна зробити висновок, що позиції вчених та законодавця цілком зберігаються щодо віднесення речових прав на чуже майно до обтяжень.

У результаті встановлення обтяжень власник зобов'язується терпіти дії інших осіб щодо належного йому майна. Позбавлення власника можливості здійснювати свої правомочності внаслідок дій третіх осіб може обумовлюватися низкою підстав: законом, підзаконним нормативним актом, правочином. Так, унаслідок заповідального розпорядження спадкоємець може бути зобов'язаний надати право користування житловим бу-

динком, квартирою або іншим рухомим або нерухомим майном (п. 2, ч. 2 ст. 1238 ЦК України). На відміну від обмежень, метою встановлення обтяжень може бути охорона не тільки загально-суспільних інтересів (право проходу через приватну земельну ділянку), а й прав конкретних осіб, закріплених у договорі (право наймача житла проживати в ньому, встановлений договором строк). Тобто обтяження, на відміну від обмежень, можуть встановлюватися за волею власника. Але, незважаючи на це, обтяження також обумовлюють звуження свободи розсуду власника щодо належного йому майна.

Отже, враховуючи норми чинного законодавства та доктринальні погляди на співвідношення обмежень та обтяжень, можна зробити такі висновки: по-перше, під обтяженнями розуміється встановлене законом право обтяжувача на майно власника; по-друге, джерелом встановлення обтяжень є закон та воля власника, втілена у правочині; по-третє, метою встановлення обтяжень може бути охорона прав та інтересів як невідзначеного кола осіб (усього суспільства), так і прав конкретної особи.

Слід зауважити, що існуючі норми законодавства в окремих аспектах суперечать правовій природі обмежень права власності. Утім, підбиваючи підсумок аналізу природи обмежень на підставі нормативних актів, можна зазначити, що обмеження обумовлюються ущемленням прав власника. В деяких випадках — правами третіх осіб на певні дії щодо майна власника. Обмеження права приватної власності можуть обумовлюватися заборонаю власнику вчиняти певні дії щодо свого майна або, навпаки, зобов'язаннями до певних дій.

1.3. Поняття та зміст обмежень права приватної власності

На загальнометодологічному рівні слід виходити з того, що обмеження права приватної власності на житло є одним із виявів обмеження права приватної власності взагалі. Логічним буде твердження, що загальні риси обмежень суб'єктивних ци-

вільних прав повинні будуть виявитися щодо обмежень права власності та обмежень права приватної власності на житло як особливого об'єкта цивільних прав. Висунута І. Кантом ідея про те, що свобода одного має бути сумісною за загальним законом зі свободою кожного [115, с. 488], визначає необхідність дослідження дозволеної міри такої свободи у здійсненні суб'єктивних прав. Становлення України як правової держави обумовлює потребу в позитивному регулюванні певної міри зовнішньої свободи кожної особи. Для цього, як уже зазначалося, необхідний правовий механізм, який би дав можливість узгодити здійснення учасниками правовідносин своїх майнових прав, зокрема права власності. Досягненню цієї мети сприятиме дослідження поняття та змісту обмежень права приватної власності як цілісного правового механізму охорони прав і свобод особи та інтересів суспільства.

На важливості визначеності понятійного апарату обмежень в аспекті мінімалізації можливих негативних наслідків їх застосування наголошується С. В. Пчелінцевим [133, с. 311]. На сьогодні, як зазначається в деяких дослідженнях, ні у правовій доктрині, ні у законодавстві не склалося усталеного підходу щодо цієї проблеми [78, с. 6, 51]. Причиною такої невизначеності є неоднозначне тлумачення обмежень права власності різними вченими та відсутність закріплення їх єдиного визначення на рівні кодифікованого нормативного акта. У законодавстві України, як ми мали змогу переконатися, поняття “обмеження” часто застосовується в дещо різних аспектах, що певною мірою ускладнює правозастосування цієї правової категорії. Тому одним із найактуальніших питань правової доктрини має бути формулювання поняття обмежень права приватної власності та з'ясування їхнього змісту.

Для розуміння терміна “обмеження” в аспекті правового поля необхідно звернутися насамперед до тлумачення цього слова. У словнику В. І. Даля під “обмеженням” розуміється грань, межа, рубіж, утримання в певних рамках; правило, що обмежує певні права, дія; ущемлення певними умовами; лімітування сфери діяльності, звуження можливостей тощо [39,

с. 1062]. У російсько-українському словнику термінів з теорії держави та права зазначається, що обмеження юридичні — законом встановлені вилучення з правового статусу громадянина через певні обставини. Вони ущемляють свободу та інтереси особи, але завжди мають превентивний характер, остерігають від можливих несприятливих наслідків як суб'єктів, стосовно яких діють обмеження, так й інших осіб [136, с. 83]. Але філологічне тлумачення, що дається у словниках, не може розкрити всього юридичного наповнення цього терміна, воно може бути лише фундаментом для подальшого формування цілісної ідеї обмежень права приватної власності. Для цього необхідно дослідити концепції обмежень права власності, що були висунуті науковцями за різних часів і в різних державах. Це дослідження дасть змогу проаналізувати багатий теоретичний матеріал з проблем обмежень, уможливить урахувати цінний досвід багатьох вчених у дослідженні поняття та змісту обмежень права приватної власності. Це також необхідно зробити і для того, щоб при дослідженні конкретних обмежень права приватної власності на житло дійти висновку про можливість і доцільність їх існування або необхідність встановлення інших обмежень.

Питання про тлумачення поняття обмежень права власності розглядалось вітчизняними та іноземними вченими ще в ХІХ – на початку ХХ ст. Згадуючи про розвиток цивілістичної думки того періоду в європейських країнах та Російській імперії, слід зауважити, що тоді також не існувало єдиного підходу до розкриття поняття та змісту обмежень права приватної власності. Західноєвропейські вчені Бринц та Віндшейд висунули концепцію, згідно з якою обмеження є вилученням зі змісту права певних його елементів, що зумовлює обмеження права власності [69, с. 171]. За цією теорією суб'єктивне право ніби може втрачати одну частину зі свого змісту і водночас залишатися таким самим повним правом. Однак право власності не може втрачати один з елементів змісту та залишатися повним речовим правом — правом власності. Тому ми схильні погодитися з позицією сучасного російського вченого В. П. Ками-

шанського, який стверджував, що обмеження права власності не може полягати у вилученні з його змісту певних правомочностей. Обмежувати можна лише те, що залишається в межах права. Не можна обмежувати те, що вилучено зі змісту права: володіння, користування та розпорядження майном [69, с. 171]. Погоджуючись, у принципі, з такою позицією автора, ми підтримуємо думку, що обмеження певної правомочності права власності: володіння, користування та розпорядження, не є підставою для вилучення такої правомочності, а лише зумовлює необхідність здійснення права в межах накладених обмежень. Саме через встановлення обмеження права власності однієї особи досягається можливість здійснення іншою особою своїх прав і свобод.

Одна з перших теорій обмежень права приватної власності дореволюційної Росії ґрунтується на тому, що встановлені законом обмеження ущемляють повноту права власності. Тобто обмеження впливають на можливість власника здійснювати свої правомочності у встановлених законом межах. Одним із основоположників цієї ідеї був В. І. Курдиновський, який вказував на обґрунтування можливості звуження права в обсязі відповідно до передбачених законом підстав [81, с. 7]. Науковець доводив, що зміст права власності не змінюється зі встановленням обмежень, тоді як суб'єктивне право змінюється лише в обсязі. Видається, що в наведеному визначенні цінним є положення, що лише закон може встановлювати обмеження права власності. Адже, будучи однією з перших глобальних концептуальних розробок обмежень права власності, ця праця заклала основу розуміння їхньої сутності та місця в системі цивільного права.

На погляд К. П. Побєдоносцева, ці обмеження допускаються в самому визначенні права власності, тобто воно (право власності) є владою в межах, установлених законом. Межі ці визначаються властивостями юридичної або економічної природи майна, або економічними потребами всього суспільства [123, с. 506]. Отже, обмеження стосуються самої сутності права власності та зумовлюються її природними властивостями. Такі

обмеження ускладнюють здійснення правомочностей за умови збереження повноти змісту права власності.

Досить схожою є позиція іншого класика дореволюційної цивілістики — Д. І. Мейера — щодо розуміння поняття та змісту обмежень права власності: право власності тільки й існує в межах, установлених обмеженнями, всередині них. Ці обмеження заважають нам прийняти звичайне визначення права власності як повної влади особи над річчю. Розглядаючи обмеження права власності як такі, що встановлюються лише на підставі закону, а не на волевиявленні власника, вчений підкреслював, що обмежене право власності існує не в повному обсязі [92, с. 346]. До того ж встановлення обмежень хоча і може супроводжуватися ущемленням прав власника, як правило, ніколи не делегує майнові права іншим особам.

У праці “Пандекти” Г. Дернбург зазначав, що утруднення, яких зазнає власник при наданні права користування своїм майном іншій особі, необхідно розглядати як обмеження права власності, оскільки власність може бути позбавлена належних їй правомочностей. Але водночас вчений спирався на те, що поняття та сутність права власності не змінюється при накопиченні в певних умовах багатьох обмежень цього права з тієї причини, що хоча воно й придушене у своїх виявах, але не знищене, оскільки його повнота відновлюється зі знищенням обмежень [69, с. 174]. Такі висновки щодо властивостей обмежень були зроблені й класиками російської цивілістики, які довели, що право власності розширюється в міру усунення обмежень. За наявності обмежень обсяг права власності зростає пропорційно обсягу наявних обмежень. Якщо обмеження, як зауважував Д. І. Мейер, так або інакше знищуються, то обсяг права власності розширюється, чого не буває з іншими речовими правами [92, с. 347]. Якщо право власності особи на земельну ділянку, житло обмежене цільовим використанням, то з анулюванням законодавчої норми, що встановлює таке використання, обмеження ліквідується, а право власності відновлюється в попередньому обсязі. Так, квартира, придбана фізичними особами у рекреаційній зоні, не обов’язково має ви-

користуватися ними для постійного проживання. Вона може використовуватися особами для сезонного відпочинку або бути способом вкладення грошей та захисту їх від інфляції. Право власності може лише ущемлюватися при наявності певних обмежень, але ці обмеження не вилучають частини зі змісту права власності, а лише тимчасово утруднюють здійснення правомочностей власником. Отже, характерною рисою права власності є можливість відновлюватися у попередньому вигляді, якщо встановлені раніше обмеження ліквідуються. Обмеження не надають речових прав щодо майна власника стороннім особам. Вони унеможливають або ускладнюють здійснення власником своїх правомочностей, унаслідок чого він позбавляється права на необмежене здійснення права володіння, користування та розпорядження своїм майном.

Прихильниками концепції звуження обсягу права власності, при накладенні на нього певних обмежень, висловлювалася думка про специфічність цього правового явища. Вказуючи на те, що в життєвих реаліях неможливе існування нічим не обмеженого права власності, дослідники зазначали, що за своєю природою воно є повним правом, а обмеження встановлюються з огляду на різні соціальні, економічні та політичні фактори. Ґрунтуючись на концептуальній теорії обмежень права власності, слід зазначити, що обмеження не є елементом змісту права власності. Як зовнішній обмежуючий право критерій, він лише може нав'язуватися власнику за певних умов, але може мати і постійний характер, що визначається чинним законодавством. Наведені ознаки обмежень права власності визначають їхню природу та дають змогу відокремити їх від інших правообмежуючих дефініцій. Однак необхідно зазначити, що ці риси уможливають розглядання обмежень лише в узагальненому вигляді, виключно в теоретичному аспекті. Проведений аналіз обмежень може бути застосований у подальших дослідженнях з урахуванням цих обставин як базовий матеріал.

Розвиток вчення про обмеження знайшов своє втілення і в працях сучасних дослідників. Так, В. П. Камишанський зазна-

чає, що обмеження — це характеристика, іманентно властива праву власності. Вони не можуть виходити за його межу. З ліквідацією обмежень права власності свобода власника відновлюється в первинному вигляді без допоміжних правостановлюючих актів [68, с. 29]. Таке поняття безумовно розкриває основні концептуальні ідеї обмежень права власності, встановлюючи, що обмеження завжди спрямовані на звуження можливостей власника щодо реалізації його майнових прав. Хоча, як наголошує Є. О. Мічурін, визначення обмежень права власності необхідно показати через механізм правового регулювання [108, с. 130]. Тому, окрім зазначеного, необхідно говорити про можливість реалізації обмежень права власності в цивільних правовідносинах у тих чи інших правових нормах.

Т. І. Єгорчева визначає обмеження права власності господарських товариств як повне або часткове, тимчасове або постійне ущемлення правомочностей органів правління господарського товариства з володіння, користування та розпорядження майном товариства, встановлене на підставі федерального закону з метою захисту прав його учасників, кредиторів та товариства [45, с. 10]. Аналізуючи це визначення, слід зауважити, що воно стосується лише конкретних суб'єктів цивільних правовідносин — господарських товариств, тому не може мати узагальнюючого характеру для приватноправових відносин. Водночас воно містить цінні зауваження щодо федерального закону як джерела встановлення обмежень права власності, що має бути враховано у нашому дослідженні.

І. П. Куликова наголошує, що обмеження права власності не входять до змісту цього права та виступають не елементом права власності в об'єктивному розумінні, а елементом суб'єктивного права власності конкретного суб'єкта. Обмеження права власності, як зазначає дослідниця, можуть запроваджуватися лише на підставі закону, сам власник не може обмежити своє право шляхом укладення договору, бо в цьому випадку він реалізує свої правомочності з користування або розпорядження річчю, а не обмежує їх [79, с. 10]. Це поняття є дуже загальним та широким, що ускладнює розуміння основних його рис. Ав-

тор визначає, що обмеження можуть встановлюватися законом, а самообмеження є виявом права користування та розпорядження майном [79, с. 10]. Такий висновок можливий з огляду на ст. 422 Цивільного кодексу РФ, де проголошується, що договір має відповідати обов'язковим для сторін правилам, установленим законом та іншими правовими актами, що діють у момент його укладання. Інший підхід передбачений ч. 3 ст. 6 ЦК України: сторони в договорі можуть відступати від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд. У ч. 2 ст. 11 ЦК України зазначається, що підставою виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є договори та інші правочини. З огляду на зазначене необхідно наголосити, що можливість врегулювання відносин особами на свій розсуд є виявом конкретної волі власника, а не загальною правовою категорією.

І. М. Оськін вивів поняття обмежень як правову категорію, під якою необхідно розуміти сукупність елементів механізму правового регулювання, спрямованих на встановлення меж дозволеної поведінки суб'єктів. Правові обмеження визначають або окреслюють сферу можливої поведінки, всередині якої суб'єкт може вільно реалізовувати свою правоздатність за наявності відповідних юридичних фактів [122, с. 8–9]. Такий підхід до формулювання обмежень є цінним, оскільки досліджує обмеження суб'єктивного права у безпосередньому зв'язку з правоздатністю особи.

У загальнотеоретичному розумінні обмеження розглядаються у праці О. В. Малька. Під правовими обмеженнями він розуміє правове утримання від протизаконного діяння, що створює умови для задоволення інтересів контрsub'єкта та суспільних інтересів з охорони та захисту; це встановлені у праві межі, у границях яких суб'єкти мають діяти, виключення певних можливостей в діяльності осіб [90, с. 91]. Ця загальна концепція визначає всі правообмежуючі категорії як обмеження. Вважаємо, що в аспекті цивільних правовідносин необхідно чітко окреслення обмежень серед інших правообмежуючих механізмів.

А. А. Соколова у своїй праці, присвяченій обмеженням права муніципальної власності, стверджує, що обмеження права муніципальної власності являють собою передбачені законом правила, які примушують муніципальні утворення утримуватися від певних дій, механізми, що встановлюють перепони для незаконних дій осіб, які не є власниками по відношенню до муніципального майна, з метою захисту прав та інтересів населення [149, с. 9]. Аналізуючи наведене поняття, слід зазначити, що автор об'єднала позитивний та негативний бік дії обмежень. З одного боку, власник зобов'язується утримуватися від певних дій, а з другого — обмеження з тим механізмом, який встановлює перепони для порушення прав та інтересів власника. Однак у цьому понятті не йдеться про джерела встановлення таких обмежень, що є одним із важливих елементів правозастосування.

Існує також позиція, згідно з якою обмеження прав є трансформацією змісту або обсягу дії норми права, коли виникає необхідність узгодження суперечливих інтересів суспільства, держави, особистості. Як правило, при цьому такі зміни відбуваються у бік зменшення обсягу (границь) права при збереженні його змісту [112, с. 70]. На думку Н. Саливона, під обмеженням права слід розуміти не просто звуження його обсягу, а таке звуження, яке здійснюється, по-перше, на передбачених законом підставах, а по-друге, у визначеному обсязі [141, с. 9]. Лімітування границь можливого звуження обсягу права приватної власності під впливом дії обмежень є необхідною умовою їх встановлення, оскільки це є конституційною гарантією здійснення особою належних їй прав. Водночас запровадження обмежень права приватної власності має відповідати правовому принципу непорушності права власності.

Враховуючи низку наведених поглядів щодо обмежень права власності, вважаємо можливим застосувати деякі їхні ознаки в розробленні авторського поняття обмежень права приватної власності.

На нашу думку, обмеження права приватної власності необхідно розглядати з урахуванням наведених аспектів. Так, гово-

рячи про обмеження права приватної власності, необхідно чітко розрізняти обмеження правоздатності та права власності в суб'єктивному значенні. Відповідно обмеження як позбавлення певних можливостей можуть бути обумовлені заборонаю набуття низки об'єктів у приватну власність осіб. Наприклад, у радянські часи це стосувалося певних видів нерухомого майна, яке могло перебувати лише в державній власності, або обмеження кількості жилих будинків, які могли перебувати у власності однієї особи чи сім'ї. В умовах становлення та розвитку громадянського суспільства, як уже зазначалося, це є неможливим. Такі обмеження неприпустимі та суперечать приватноправовим засадам набуття та здійснення права приватної власності на житло. Проте, зважаючи на охорону суспільних інтересів, у визначених законом випадках можуть встановлюватися обмеження щодо об'єктного складу правовідносин. Зокрема, в п. 2 ч. 3 ст. 325 ЦК України зазначається, що законом може бути встановлене обмеження розміру земельної ділянки, яка може перебувати у власності фізичної та юридичної особи. Таке обмеження ущемляє правоздатність особи в її можливості мати земельні ділянки у розмірах більших, ніж встановлено законодавством. Правомірність такого обмеження зумовлюється охороною суспільних інтересів, гарантуванням конституційного права кожному громадянину користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Це є виявом юридичної симетрії.

Інший аспект обмеження прав власника визначається ущемленням суб'єктивних прав власника у визначених законом випадках. Зокрема, в ч. 7 ст. 319 ЦК України зазначається, що діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Можна навести приклад, коли встановлені вимоги щодо належного здійснення власником тих або інших дій обумовлюють обмеження його майнових прав. Так, розпорядження майном, що перебуває у спільній власності та підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації,

можливе лише за умови надання письмової та нотаріально посвідченої згоди співвласників на вчинення такого правочину. У наведеному випадку факторами обмеження будуть інтереси вповноважених осіб, охорона їхніх майнових прав.

Наведені аспекти обмеження права приватної власності, поперше, обумовлюють настання певних несприятливих умов для власника, спрямованих на охорону суспільних інтересів, задоволення прав та інтересів протилежної сторони або вповноважених осіб. Так, В. І. Курдиновський слушно зауважував, що встановлені законом обмеження накладають на власника певні зобов'язання в інтересах загального блага [82, с. 13]. Тобто загальне благо може розглядатися як одна з основних підстав встановлення обмежень права приватної власності. Також підставою встановлення обмежень права приватної власності можуть бути права, свободи та інтереси суб'єктів правовідносин. По-друге, обмеження права приватної власності є зовнішнім фактором, в основі якого лежать різні взаємодіючі елементи (права та інтереси суб'єктів правовідносин, державна воля, втілена в нормах законодавства, суспільний інтерес та особливий правовий режим об'єкта правовідносин). Обмеження права власності можливі зовні та встановлюються законом. У зазначених законом випадках запровадження обмежень може потребувати рішення суду як гарантії охорони прав власника майна. Такі обмеження за своїм характером не можуть бути елементом змісту права власності, оскільки вони лише можуть стискувати зміст того чи іншого права в обсязі, а не вилучати певні складові з права. По-третє, обмеження права приватної власності передбачає свідомий вибір власником лінії поведінки, обумовлений свободою його розсуду, але який може змінюватись під впливом правообмежуючих норм. По-четверте, обмеження права приватної власності, як правило, зумовлюються встановленням певних меж поведінки суб'єкта правовідносин шляхом введення в дію певних дозволів, заборон, зобов'язань тощо. По-п'яте, обмеження права приватної власності не передбачають вилучення із суб'єктивного права певної правомочності в одного суб'єкта та надання іншому, а лише сковує особу у

здійсненні своїх прав. По-шосте, не можна змішувати обмеження права приватної власності та правове обмеження. Останнє за своїм змістом є загальною категорією і містить обмеження правоздатності та дієздатності особи, обмеження оборотоздатності окремих об'єктів правовідносин тощо.

Отже, наведені ознаки змісту обмежень права приватної власності можна взяти за вихідні критерії у формулюванні поняття цієї правової категорії. **Обмеження права приватної власності — це сукупність засобів правового регулювання, що встановлюють межі дозволеної поведінки власника з метою охорони суспільних інтересів, прав і свобод суб'єктів правовідносин через закріплений механізм правозастосування.**

З метою дослідження механізму впливу обмежень на суб'єктивне право власності необхідно проаналізувати правові норми, що обумовлюють правозастосування цієї правової категорії. Так, в окремих наукових дослідженнях висловлюється думка, що до змісту обмежень права належать заборони, обов'язки та призупинення [90, с. 94–96]. Зі свого боку С. С. Алексєєв вважав, що система правового регулювання суспільних відносин становить тріаду, що включає дозволи, заборони та позитивні обов'язки. Продовжуючи розвивати свою думку у наступних працях, автор зазначає, що саме ця тріада визначає поділ регулятивних юридичних норм на три основні групи — зобов'язувальні, забороняючі та правовстановлюючі. Від цієї всюдисущої “тріїці” залежить поділ форм реалізації певних зобов'язань [2, с. 67]. Отже, на думку вченого, всі правовідносини підпадають під регулюючий вплив трьох зазначених видів правових норм.

Існують й інші точки зору на різновиди регулятивних норм права. Так, А. Г. Братко стверджує про існування четвертого елемента правового регулювання — правового обмеження, що є відмінним від заборон. Розглядаючи заборони та обмеження як різні способи правового регулювання суспільних правовідносин, дослідник наголошує, що заборони вказують на юридичну неможливість певної поведінки, яка фактично можлива, тоді як правове обмеження являє собою не тільки юридично, а й

фактично неможливий варіант поведінки. На відміну від заборон правове обмеження в принципі неможливо порушити. Під правовим обмеженням науковець розуміє “позбавлення або звуження суб’єктивного права” [20, с. 17–22]. Хоча наразі постає закономірне запитання: в яких випадках можливе лише юридичне обмеження суб’єкта щодо здійснення ним своїх правомочностей, а в яких юридичне та фактичне одночасно. На жаль, А. Г. Братко докладно не розкриває цього положення. Норма права не може лише фактично обмежити особу в здійсненні тих чи інших дій. Правове лімітування поведінки суб’єкта може зумовлювати лише ті чи інші його юридичні дії в межах правового поля, але не фактичні можливості особи, які зумовлюються його соціальним статусом, матеріальним становищем, фізичним станом тощо.

Третій підхід щодо розуміння зазначеної проблеми полягає в тому, що обмеження є близьким до заборони, але розраховане не на повне витиснення тих чи інших суспільних відносин, а на утримання їх у чітко обмежуючих рамках [162, с. 157]. Компромісне припущення висловлює А. В. Малько про те, що будь-яка заборона є обмеженням, але не кожне обмеження є заборонаю [90, с. 95]. Тобто обмеження як правова категорія, що передбачає ущемлення розсуду суб’єкта правовідносин, є ширшим за змістом поняттям, ніж заборона. Однак, розглядаючи заборону як певну форму правового обмеження, необхідно провести паралелі між цими категоріями. Як зазначає А. В. Малько, заборона, перешкоджаючи задоволенню інтересів індивіда, по відношенню до якого вона діє, спрямована на реалізацію інтересів протилежної сторони [90, с. 94]. Обмеження права встановлюється з метою запобігання порушенню прав та інтересів інших суб’єктів правовідносин та супроводжується позбавленням власника можливості вчиняти ті чи інші дії щодо речі або зобов’язанням допустити певні дії з боку інших осіб. Не можна заперечувати, що саме заборонні норми можуть позбавляти особу можливості здійснювати свої права стосовно належного їй майна. Отже, зауважимо, що обмеження права є ширшим за змістом поняттям і містить заборонні норми.

Питання про співвідношення обов'язків та обмежень права викликає серед учених не менше спорів. Так, Г. Ф. Шершеневич зазначав, що обов'язок є усвідомленням зв'язаності своєї волі. Людина діє не так, як спонукають її власні інтереси, вона вважає за необхідне обмежити себе в можливості фактичного здійснення інтересів заради інтересів інших осіб [179, с. 619–620]. “Обов'язок, писав Г. Гегель, є обмеження” [30, с. 202]. Як зауважує Ф. В. Тарановський, обов'язки обмежують зовнішню свободу осіб, надану правом посягання, забезпечують певну сферу зовнішньої свободи, необхідної для задоволення індивідуальних інтересів [153, с. 111]. Встановлення обов'язку для суб'єкта правовідносин вчиняти чи не вчиняти певні дії дає змогу особі діяти лише у визначених нормою межах. Інакше на суб'єкта можуть накладатися певні санкції. Тобто обов'язок обмежує особу, але не встановлює заборону, а надає чітко визначений простір для дій, паралельно виключаючи альтернативні можливі варіанти поведінки.

На думку Д. І. Мейєра, власник, унаслідок обмеження права власності, позбавляється можливості здійснювати ту чи іншу дію щодо речі, тоді як без обмеження він на праві власності міг це здійснювати; або власник внаслідок обмеження права власності зобов'язується допустити те або інше діяння стосовно речі [92, с. 347]. Тобто встановлюється обов'язок власника допускати певні діяння щодо свого майна. Підтвердженням цього є теза про те, що обов'язок виконати певні дії є еквівалентним забороні не виконувати [90, с. 99]. Відповідно до ч. 3 ст. 375 ЦК України право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням. Справді, цей обов'язок може відповідати забороні забудовнику не додержуватися обов'язків щодо архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил. Твердження В. П. Камишанського стосовно того, що обов'язки власника не є обмеженнями права власності, що їх можна розглядати тільки як елемент змісту права власності, оскільки обмеження права

власності припускає лише певні ущемлення, утруднення [69], потребує детальнішого аналізу.

Наприклад, ущемлення, утруднення при здійсненні права власності може бути викликане дією різних правових норм: заборонних, зобов'язуючих тощо. Слушно зауважує з цього приводу С. В. Боботов, який пише, що сучасне суспільство стає все більш складним, воно обплутує громадян мережею заборон та зобов'язань, які так або інакше обмежують реалізацію громадянами прав у повному обсязі [87, с. 6]. Отже, обов'язок, який спричиняє звуження права власності, допускає дії власника тільки чітко визначеним способом у встановлених правовою нормою рамках та обсязі. У ч. 1 ст. 352 ЦК України зазначається: якщо в результаті дій або бездіяльності власника пам'ятки історії та культури їй загрожує пошкодження або знищення, державний орган з питань охорони пам'яток історії та культури робить власнику пам'ятки відповідне попередження. Тобто зазначена норма фактично покладає на власника пам'ятки історії та культури обов'язок зберігати та використовувати її належним чином, щоб попередити її руйнування та знищення. Такий обов'язок може розглядатися як обмеження права використання власником свого майна на власний розсуд.

Прикладом у цьому зв'язку є рішення Європейського суду з прав людини щодо обмеження прав власника на об'єкти, визнані культурними цінностями. Втім Європейський суд з прав людини, розглядаючи справу Бейлер проти Італії, наголосив, що невизначеність законодавства у цій сфері не повинна призводити до того, що держава отримує вигоди від реалізації цього права [156].

Іншим прикладом охорони пам'яток історії та культури, включених до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, є обов'язок держави перед своїми громадянами та світовим співтовариством охороняти, відновлювати та захищати пам'ятки історії та культури. Зокрема, Комітет всесвітньої спадщини ЮНЕСКО направив рекомендацію Україні про необхідність завершення оновленої “Комплексної програми збереження історичної забудови в місті Львові” та доручив виготовити топо-

графічні карти, які чітко показують межі історичних об'єктів і буферні зони навколо них [56]. Відповідно до п. 5 ч. 2 ст. 6 ЗУ “Про охорону культурної спадщини” № 1805-III від 08.06.2000 органи охорони культурної спадщини районних державних адміністрацій, органів охорони культурної спадщини місцевого самоврядування зобов'язані забезпечувати захист об'єктів культурної спадщини від загрози знищення, руйнування або пошкодження. Це їх зобов'язує контролювати умови збереження, експлуатації та реконструкції об'єктів, які належать до пам'яток історії та культури, що перебувають у власності як приватних осіб, так і в державній власності. Найбільш популярними та втіленими в життя є подібні заходи в багатьох європейських містах, забудова яких починалася ще в період раннього Середньовіччя. Зокрема, в центральному історичному районі Праги (Прага-1), в Брно, Чеському Крумлові та інших містах з багатоміліонною історією власники житла, що становить культурну та історичну цінність, зобов'язуються зберігати не лише зовнішній вигляд будинків, а й внутрішній дизайн стель, стін, підлоги. Окрім того, забороняється порушення архітектурного ансамблю історичних районів забудовами з сучасним дизайном. Це зумовлюється необхідністю збереження будинків, включених до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, у первісному вигляді. Завдяки таким заходам міста не втрачають своєї історичної та культурної цінності для майбутніх поколінь та мають високі рейтинги на світовому ринку туристичного бізнесу.

Таким чином, проведений аналіз обов'язків та їх співвідношення з обмеженнями права власності дає можливість стверджувати, що обмеження можуть обумовлюватися зобов'язальними нормами, які, як зазначає А. В. Малько, є “зворотним боком” суб'єктивного права, обмеженнями [90, с. 100]. Отже, заборони та обов'язки, встановлені законодавчими нормами, зумовлюють обмеження права приватної власності.

Питання віднесення припинень до обмежень права приватної власності потребує окремого дослідження. Під припиненнями деякі автори розуміють тимчасову або конкретну

заборону на використання певними посадовими особами, підприємствами, установами, організаціями своїх функціональних обов'язків [90, с. 96]. Тобто призупинення розглядається як тимчасова заборона на здійснення певних вчинків, яка прямо визначена в законі. Особливістю таких норм є їхній імперативний характер. А. В. Малько відносить їх до регулятивних правових норм [90, с. 96]. Отже, призупинення, як і інші регулятивні норми, можна віднести до правообмежувального механізму, спрямованого на звуження правомочностей певних осіб з метою надання іншим суб'єктам можливості здійснювати встановлені права та охороняти законні інтереси. Такий підхід до розмежування регулятивних норм в аспекті правообмежувального механізму, на нашу думку, є необов'язковим, оскільки норми призупинення є фактично заборонними нормами. Тому норми-призупинення хоча і можна розглядати в аспекті обмежувальних норм, але для чіткого розуміння змісту останніх ми будемо виходити з тези, що вони обумовлюються нормами-заборами.

Як було зазначено, до регулятивних норм у правовій доктрині відносять також правовстановлюючі норми. Під цим видом норм розуміють норми, що надають особам право на здійснення певних дій. Зокрема, у визначених законом випадках передбачаються умови здійснення власником своїх прав: право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням (ч. 3 ст. 375 ЦК України). Таким чином, ці обмеження зумовлюються наданням суб'єкту лише певних прав, виключаючи можливість розширеного тлумачення його правомочностей. Останнє є передумовою для віднесення такої правовстановлюючої норми до обмеження прав власника земельної ділянки. У цьому випадку правовстановлююча норма (ст. 375 ЦК України), з одного боку, захищає права й інтереси інших осіб (членів родини забудовника, його сусідів) та суспільства, встановлюючи вимоги до створення певного архітектурного та зовнішнього вигляду забудови, від-

повідність санітарним та екологічним нормам, а з другого — звужує розсуд власника та його юридичну можливість здійснення своїх прав. Водночас, ґрунтуючись на теоретичних засадах правообмежувального механізму, слід зауважити, що правовстановлюючі норми безпосередньо пов'язані з регламентованими законом дозволами. Такі дозволи орієнтовані насамперед на права й інтереси власників, оскільки надають їм визначений перелік прав щодо здійснення ними своїх правомочностей, а по-друге, на охорону прав та законних інтересів інших осіб. У правовій літературі правові обмеження пов'язують із звуженням дозволів, встановленням заборон та додаткових позитивних зобов'язань [90, с. 99]. Ця теза дає змогу обґрунтувати дозволи як один із способів правового регулювання, що зумовлює обмеження прав власника.

Приклад встановлення обмежень права приватної власності через дозвіл ми маємо у ч. 4 ст. 373 ЦК України, де зазначається, що власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення. Це положення дає можливість власнику земельної ділянки використовувати її на свій розсуд, однак відповідно до цільового призначення земельної ділянки. Зокрема, в ст. 38 ЗК України зазначається, що землі житлової та громадської забудови використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Тобто власники цих земельних ділянок можуть їх використовувати лише для забудови, що визначається генеральним планом населеного пункту, іншою містобудівною документацією, планом земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови (ст. 39 ЗК України). Водночас такі обмеження спрямовані на охорону суспільних інтересів, прав і свобод окремих осіб, які проживають у цій місцевості. Це є ще одним із прикладів встановлення обмежень права приватної власності через дозвіл.

Інший приклад встановлення обмежень прав власників житла через дозволи міститься в ч. 2 ст. 383 ЦК України: влас-

ник квартири може на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, наданій йому для використання як єдиного цілого, — за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку. Ця норма дає право власнику квартири зробити на свій розсуд ремонт та зміни квартири, що вказує на дозвільний характер наведеного положення. Однак тут мають місце обмеження щодо проведення зазначених робіт у житлі. Зокрема, власник квартири повинен дотримуватися прав інших власників у багатоквартирному житловому будинку та не порушувати санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку. Саме охорона прав та інтересів інших уповноважених суб'єктів виступає визначальним критерієм у встановленні обмежень права приватної власності через норми дозвільного характеру. Отже, обмеження права приватної власності можуть бути обумовлені дозволами, встановленими законодавцем.

Дослідження поняття, змісту обмежень права приватної власності та механізму їх правозастосування уможливорює запропонувати законодавче закріплення цієї правової категорії. Оскільки в законодавстві України не існує єдиного поняття обмежень права приватної власності та єдиної концепції їхнього змісту, то з метою запобігання розширеному тлумаченню цього терміна та порушенню законних прав суб'єктів, у тому числі власників, вважаємо необхідним доповнити ЦК України статтею 317¹ **“Обмеження права власності:**

1. *Обмеження права власності спрямовані на охорону суспільних інтересів, прав і свобод учасників правовідносин.*

2. *Не допускається протиправне обмеження прав власників, що порушує їхні законні права і свободи.*

3. *Власник може бути обмежений у здійсненні своїх прав з метою недопущення заподіяння шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршення екологічної ситуації та природних якостей землі.*

4. *Встановлення обмежень права власності можливе лише на підставі закону.*

5. Встановлення обмежень права власності на нерухоме майно, національні, культурні та історичні цінності регулюється цим Кодексом та іншими законами”.

Відповідно пропонуємо вилучити ч. 7, 8 ст. 319 ЦК України.

На підставі проведеного аналізу правової доктрини та чинного законодавства України правова природа обмежень права приватної власності може бути з'ясована через виокремлення основних ознак, які слід враховувати при їх встановленні: 1) запровадження обмежень права приватної власності має обумовлюватися потребою охорони прав та законних інтересів особи та загальних суспільних інтересів; 2) метою запровадження обмежень права приватної власності є узгодження свободи здійснення власником суб'єктивних прав та об'єктивної необхідності охорони прав і законних інтересів інших осіб; 3) джерелом обмежень права приватної власності є закон та підзаконні нормативні акти; 4) загальнообов'язковий характер обмежень для всіх власників, тобто рівність усіх власників перед законодавчо встановленими обмеженнями права приватної власності; 5) неприпустимість запровадження обмежень права приватної власності, які не відповідають загальним конституційним принципам.

Розділ 2

ОСОБЛИВОСТІ ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

2.1. Обмеження права приватної власності на житло та їхня специфіка

Розглянувши загальні обмеження права приватної власності в попередній главі, враховуючи принцип від загального до спеціального, можна дійти висновку про необхідність дослідження й аналізу конституційного права на житло та обмеження права приватної власності на нього. При цьому слід відзначити, що ці обмеження можна розглядати у подвійній площині: 1) право власності на житло як елемент цивільної правоздатності, тобто здатності особи мати цивільні права й обов'язки (ч. 1 ст. 25 ЦК України); 2) право власності на житло як елемент суб'єктивного права.

У науковій літературі зазначається, що цивільна правоздатність — це можливість мати конкретні права та обов'язки в майбутньому [139, с. 41]. Таким чином, можливість набувати право власності на житло як елемент цивільної правоздатності в усіх фізичних осіб виникає з моменту народження. Право власності на житло конкретного суб'єкта виникає, як зазначає В. М. Самойленко, з моменту реалізації правоздатності на підставі юридичних фактів (дій або подій) чи юридичного складу [139, с. 41].

У ЦК УРСР 1963 р. право власності на житло як елемент цивільної правоздатності обмежувалося у ст. 101, 102, 103, 226, що більш детально розглядалося в попередньому розділі. Зокрема, це стосувалося розміру житла, його кількості, що могло перебувати у власності або у користуванні однієї родини; можливості відчужувати більше одного будинку (або частини його) протягом трьох років, за винятком продажу будинків, набутих через шлюб або спадкування.

У чинному ЦК України законодавець відмовився від подібних обмежень права власності на житло як елемента правоздатності, передбачаючи у ст. 27 заборону обмеження можливості фізичної особи мати цивільні права та обов'язки, крім випадків, коли таке обмеження передбачене Конституцією України. Хоча в наведеній статті конкретно не називається право на житло, але зрозуміло, що це стосується і його, оскільки житло є найважливішим об'єктом права приватної власності фізичних осіб.

Суб'єктивне право — це міра можливої поведінки суб'єкта, тобто, інакше кажучи, це наявне, конкретне право. Таким чином, якщо правоздатність — це здатність мати цивільні права і обов'язки [139, с. 41], то суб'єктивне право — це конкретне, наявне у суб'єкта право. У ч. 3 ст. 25 ЦК України йдеться, що у випадках, встановлених законом, здатність мати окремі цивільні права і обов'язки може пов'язуватися з досягненням фізичною особою відповідного віку. Таким чином необхідно зазначити, що законів, які б обмежували правоздатність із досягненням фізичною особою відповідного віку, поки що не існує і напевно вони з'являться. Це пояснюється тим, що реалізація цивільної правоздатності, тобто набуття особою суб'єктивного права, здійснюється на підставі таких юридичних фактів, як дія та подія. Коли правоздатність реалізується шляхом вчинення дії, то тут йдеться вже про цивільну дієздатність, тобто здатність самостійно набувати прав і обов'язків і, безумовно, про те, що здатність самостійно набувати суб'єктивного права на житло обумовлюється досягненням певного віку (за загальним правилом — з моменту досягнення повноліття). Якщо правоздатність реалізується внаслідок події, то вік набувача суб'єктивного права на житло до уваги не береться. Так, наприклад, малолітня особа може стати суб'єктом права власності на житло, успадкувавши його. Інша річ, якщо йдеться про самостійне здійснення малолітнім цього права на житло.

Таким чином, усе наведене дає змогу зробити висновок, що в ч. 3 ст. 25 ЦК України йдеться не про обмеження правоздатності, а про обмеження суб'єктивного права. Цей висновок підтвер-

джується у ст. 27 ЦК України, де зазначається, що правочин, який обмежує можливість фізичної особи мати не заборонені законом цивільні права і обов'язки, є нікчемним.

Тому ця робота спрямована на дослідження поняття, змісту і правової природи суб'єктивного права на житло та його обмежень. Для того щоб дослідити особливості обмежень права приватної власності на житло, потрібно насамперед коротко з'ясувати, що ж становить право на житло.

Стаття 47 Конституції України закріпила право кожного на житло. Пріоритетність права на житло та його охорона відповідають світовим тенденціям щодо гарантування прав і свобод людини. Загальна Декларація прав людини проголошує, що кожна людина має право на такий життєвий рівень, який включає їжу, одяг, житло, медичний догляд та необхідне соціальне обслуговування і є необхідним для підтримання здоров'я і добробуту самої людини та її сім'ї (ст. 25) [26]. Це право також закріплено в міжнародному Пакті про економічні, соціальні та культурні права, ратифікованому Указом Президії Верховної Ради Української РСР № 2148-VIII (2148-08) 19 жовтня 1973 р. У Пакті зазначається, що держави, що беруть у ньому участь, визнають право кожного на достойний життєвий рівень для нього самого та його сім'ї, що включає житло та неухильне поліпшення умов життя (ст. 11) [160].

У національному законодавстві ці засади втілені в Конституції України, де зазначається, що права і свободи людини та їхні гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави (ч. 2 ст. 3). Цей принцип зумовлює закріплення права особи на житло та обов'язок держави створювати умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду (ч. 1 ст. 47).

Також кожному гарантується недоторканність житла, що не допускає проникнення до житла чи до іншого володіння особи, проведення в них огляду чи обшуку інакше, як за вмотивованим рішенням суду (ч. 1, 2 ст. 30 Конституції України). Це відповідає принципам, закладеним у міжнародних документах. Згідно з Конвенцією про захист прав і основних свобод люди-

ни № ETS № 005 від 04.11.1950 (далі — Конвенція), ратифікованою Україною 17 липня 1997 р., кожна людина має право на повагу до її житла (п. 1 ст. 8) [59].

Утілення основних європейських засад щодо впровадження, здійснення, охорони та захисту житлових прав у вітчизняне законодавство означає, що людина, її життя є найвищою соціальною цінністю в нашій державі. Окрім того, житлові права особи посідають домінуюче місце у вітчизняному та міжнародному законодавстві, що викликає необхідність розроблення та введення в дію механізмів охорони цих прав у правозастосуванні.

У правовій доктрині право на житло також не залишається поза увагою науковців. Так, В. П. Грибанов наголошував, що право на житло означає гарантовану законом можливість задоволення потреби громадян у житлі різними засобами, що забезпечують розв'язання цієї потреби [40, с. 25, 27]. С. М. Корнеєв розділяв право на житло на дві складові частини. По-перше, держава гарантує кожному громадянину користування житлом, яке він має на даний момент на тих або інших правових підставах. У цьому випадку йдеться про охорону суб'єктивного права громадян на житло, забезпечення його недоторканності, недопущення свавільного позбавлення житла. По-друге, право на житло припускає, що держава бере на себе обов'язок сприяти тому, щоб кожна особа була забезпечена житлом [74, с. 149–150]. Прихильником такого комплексного підходу до визначення права на житло є В. А. Тархов, який вважає, що право на житло є складним і охоплює як державно-правові, так і цивільно-правові аспекти [154, с. 27]. М. К. Гялянтич слушно зауважує, що потреба у житлі є тим юридичним фактом, з яким закон пов'язує трансформацію абстрактного конституційного права на житло у конкретне суб'єктивне право. Належна охорона прав на житло можлива лише шляхом поєднання правових заходів усіх галузей права [27, с. 16–20]. Отже, право на житло в аспекті цивільно-правових відносин слід розглядати в комплексі, враховуючи як право громадян на місце свого проживання та поліпшення житлових

умов, недоторканність житла, так і соціально-економічні права, серед основних засобів забезпечення яких є цивільно-правові способи їх здійснення.

У процесі формування і розвитку в Україні нових доктринальних засад щодо розуміння прав і свобод людини, забезпечення їхніх гарантій усе більше змінюється уявлення в суспільстві про провідне місце та роль права на житло. Воно розглядається як одне з пріоритетних, природних та невід'ємних прав людини, оскільки має особливий характер, що зумовлюється постійною потребою людини у житлі протягом усього її життя. Комплекс житлових прав охоплює право людини на повагу до її житла, право на недоторканність житла, свободу вибору місця свого проживання, право на житло, що включає можливість побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Також в окремих випадках це право може бути одним з елементів іншого, гарантованого Конституцією України, права. Так, ст. 33 Конституції України встановлює, що кожній особі, яка на законних підставах перебуває на території України, гарантується свобода пересування, вільний вибір місця проживання тощо. Під правом вибору місця проживання можна в певному сенсі розуміти право вибору житла, де особа бажає постійно чи тимчасово проживати. Таке право вибору надається з огляду на недоторканність особи та на свободу її розсуду, що гарантується державою. Свобода вибору належить людині також щодо вибору способів здійснення права на житло, гарантованого ст. 47 Конституції України. Поряд із правами на житло в особи виникають кореспондуючі обов'язки щодо належного здійснення цього права, наприклад, дбайливо ставитися до будинку, в якому вона проживає, використовувати житло за його призначенням, дотримуватися правил користування житлом тощо (ст. 10 Житлового кодексу України № 5465-X від 30.06.1983, далі ЖК України) [48].

Закріплене на конституційному рівні право на житло та пов'язані з ним обов'язки, що виникають в особи при його здійсненні, можна схарактеризувати у таких аспектах:

- 1) створення державою умов, за яких кожен громадянин на власний розсуд може побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду;
- 2) неможливість протиправного позбавлення житла, а лише на підставі закону та за рішенням суду. Така властивість права на житло дає змогу говорити про стабільність житлових правовідносин;
- 3) право кожного на поліпшення своїх житлових умов;
- 4) недопущення проникнення до житла інакше, як за рішенням суду або у невідкладних випадках, пов'язаних з рятуванням життя людей та майна або переслідуванням осіб, підозрюваних у вчиненні злочину;
- 5) можливість використання житла лише для проживання в ньому власника, членів його сім'ї, інших осіб та заборона його використання для промислового виробництва.

Отже, в конституційних нормах не тільки декларується право на житло, а й визначається механізм його запровадження в життя та здійснення. Конституційні засади можуть розкриватися та конкретизуватися в галузевому законодавстві, зокрема в нормах цивільного та житлового права. Так, серед підстав набуття житла у власність, що регулюються ЦК України, є створення (будівництво) житла, набуття його за цивільно-правовим договором, приватизація тощо (ст. 331, 334, 345 ЦК України). ЖК України встановлює такі підстави здійснення права на житло, як надання його у користування громадянам, які потребують поліпшення житлових умов у будинках державного або громадського житлового фонду (ст. 31). Фактично ЖК регулює відносини, що виникають за договором соціального найму житла. Водночас зміни державного устрою та викликані цим законодавчі перетворення зумовлюють подальший розвиток уявлень про житлові правовідносини. Хоча ЖК України не втратив чинності, але його норми повністю не можуть регулювати житлові правовідносини, що зумовлюється здійсненням належних громадянам прав та обов'язків щодо права на житло.

Реформування житлових правовідносин обумовлюється розширенням приватного житлового фонду. Це визначається такими факторами: набрання чинності Законом України № 2482–ХІІ від 19 червня 1992 р. “Про приватизацію державного житлового фонду” (далі – Закон) [51], що зумовило поступовий перехід значної частини державного житлового фонду у власність громадян. Це стало значним поштовхом для формування та розвитку ринку житла, який вже меншою мірою регулювався нормами ЖК України. Зокрема, за даними державного комітету статистики України на кінець 2005 р. в Україні було приватизовано 81,8 % квартир та одноквартирних будинків. У західних регіонах України ця цифра здебільшого вже перевищувала 90 % [161, с. 163]. За даними Харківської обласної адміністрації в місті та області протягом 2005 р. було передано у власність громадян 15 тис. квартир. Загальна кількість приватизованих квартир та одноквартирних будинків у регіоні за цей період становила 87,9 %, або 464,1 тис. одиниць житла [166]. Це спричинило низку проблем, пов’язаних із низьким рівнем соціального та економічного становища багатьох власників житла. Такі особи отримали не тільки право власності на житло як благо, а й водночас обов’язок утримувати належним чином свої квартири та житлові будинки. У такому аспекті, як зазначається у правовій доктрині, реформування житлового права набуває нового змісту щодо захисту прав людини, наближення реформування житлової політики до європейських стандартів [47, с. 8]. Тому здійснення особою права приватної власності на житло має піддаватися правовому державному регулюванню з метою гарантування конституційно закріплених прав і свобод кожній людині і громадянину.

Прийняття Конституції України та ЦК України стали визначальними моментами в реформуванні житлового законодавства України. Закріплення в нормах ЦК України договірних та інших механізмів набуття та припинення права власності на житло, зумовлених конституційними гарантіями здійснення житлових прав громадян, безумовно надало нового поштовху

для розвитку житлових правовідносин. На сьогодні, за зауваженням Р. Б. Шишки, цивільно-правовий договір посідає центральне місце в регулюванні відносин майнового характеру та обміні результатами праці [170, с. 15]. Як зазначається у правовій доктрині, крім правочинів та адміністративних актів, що оформлюють надання житла у користування з державного житлового фонду, значне місце почали посідати договори купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, довічного утримання, комерційного найму житла [103, с. 9]. Водночас, зважаючи на першорядне значення житла у розвитку громадянського суспільства та соціальній адаптації громадян, необхідно приділяти особливу увагу способам набуття права власності та здійсненню цього права власниками. Закріплення в ЦК України існуючих в ЦК УРСР способів набуття права власності на житло та введення нових дало змогу розширити спектр правових механізмів здійснення особою права на житло. Проте розвиток іпотечних відносин у нашій державі не сприяє стабілізації цін на ринку житла. На думку фахівців, популярність кредитних програм серед населення зумовлює не лише збільшення попиту, а й стрімке подорожчання житла [134, с. 5]. Зважаючи на необхідність дотримання справедливості у здійсненні житлових прав, законодавство України закріплює можливість реалізації права на житло за договором соціального та комерційного найму.

Упровадження на державному рівні нових підходів до розв'язання житлового питання сприяє розвитку цивільно-правових способів реалізації права на житло. Серед останніх слід особливо вирізнити набуття та здійснення особами права приватної власності на житло. Водночас реальне становище в житловій сфері характеризується невідповідністю між цінами за квадратний метр житла та доходами більшості людей. За даними української будівельної асоціації, у 2006 р. була розроблена класифікація житла відповідно до ситуації на ринку нерухомості в Україні: соціальне житло, житло економ-класу, бізнес-класу, класу преміум та де-люкс [23, с. 2]. На 1 липня 2007 р. вартість житла економ-класу становила 872,3, преміум-

класу — 2167, бізнес-класу — 1540 доларів за квадратний метр [63, с. 2]. Дуже висока вартість житла призводить до зменшення можливості для багатьох громадян реалізувати свої житлові права, надані Основним законом України. Незважаючи на наявність певних правових норм, що гарантують людині здійснення її житлових прав, ці гарантії унеможливаються через низький економічний рівень розвитку держави. Адже, як стверджують аналітики, ціни на первинному ринку нерухомості Харкова в 2007 р. росли швидше, ніж у 2006 р., але вони не відповідають рівню зростання доходів основного прошарку населення.

Тим часом у міжнародній практиці проблема забезпечення державою громадян житлом розглядалася Європейським судом з прав людини. Зокрема, до Суду неодноразово подавалися претензії заявників стосовно того, що держава не створила умов для набуття ними житла або не надала їм житло, чим, нібито, порушує право, закріплене у ст. 8 Конвенції про захист прав людини та основних свобод. Однак Суд у кількох своїх рішеннях наголосив, що ця стаття не може трактуватися як така, що покладає позитивний обов'язок на державу надавати кожному житло. Водночас зверталася увага на те, що право на достойне житло є соціальною необхідністю, яка вимагає особливої уваги з боку держави. Насамперед це стосується житлової політики, що проводиться кожною конкретною державою. У справі “Чемпен проти Сполученого Королівства” Суд дійшов висновку, що житло посідає центральне місце в соціальній та економічній політиці сучасного суспільства, і наголосив, що всі питання виділення державою коштів для забезпечення громадян житлом належить до політичної сфери, а не сфери правосуддя [156].

Тому завдання правової доктрини вбачається у розробленні тих правових механізмів та гарантій, які б давали змогу в існуючих економічних реаліях особі здійснювати право на житло. Це уможливить досягнення певної соціальної рівноваги у житлових відносинах та забезпечить охорону майнових прав власників житла від неправомірного обмеження їх з боку держави.

Окрім того, коли в законодавстві йдеться про обмеження права власності на майно, то законодавця та інших уповноважених осіб передусім хвилює доля саме нерухомості і насамперед житла, а не речей побутового призначення. Це обумовлюється його високим соціальним, економічним значенням для кожної людини та суспільства загалом.

Як уже зазначалося в попередньому розділі, за часів існування СРСР обмеження права власності та обмеження майнового стану особи ґрунтувалися на ідеологічній рівності громадян, соціальній справедливості, але здебільшого суперечили загальноправовим засадам приватного права. Обмеження вільного обороту житла зумовлювалося відсутністю приватноправових підстав у здійсненні житлових правовідносин та регулюванням їх в адміністративному порядку. Норми радянського законодавства встановлювали обмеження, які були несумісними з принципами рівності, диспозитивності цивільних правовідносин і не обґрунтовували імперативних дій з боку держави. Оскільки встановлення обмежень, як правило, регулювалося лише з огляду на ідеологію та з метою припинення будь-яких виявів приватноправових відносин між громадянами, у науці та в законодавстві практично не поставало питання про об'єктивну виправданість таких обмежень та обґрунтування їх з точки зору правових засад діяльності держави.

Розвиток житлових правовідносин — це постійний процес. За пострадянський період вони зазнали значних змін. Тому необхідно сформулювати новий концептуальний погляд на здійснення громадянами житлових прав та їх охорону, хоча існуючий сегмент державного та громадського житла не втрачає свого значення для забезпечення здійснення права на житло. Перехід значної частки житла у приватну власність не виключає соціальні засоби та механізми забезпечення громадян житлом. Хоча водночас об'єктивно скорочується безоплатне надання державою житла громадянам у користування. Таким чином виникає потреба в новому загальнотеоретичному осмисленні концептуальних підходів до розгляду права на житло та обмеження цього права, зокрема в аспекті права приватної власнос-

ті. Розшарування населення України, коли найбагатші становлять близько двох відсотків від кількості населення, а вісімдесят відсотків громадян перебувають за або біля межі бідності, безумовно свідчить про актуальність та необхідність розроблення дійового правового механізму, який би враховував інтереси кожного власника житла та інтереси всього суспільства загалом. Таким правовим механізмом, на нашу думку, і можуть стати обмеження права приватної власності на житло, специфіка яких виявляється в такому.

Із розвитком приватного права обмеження, які існували в радянський період, зникають через появу нових правових принципів в українському законодавстві. Закріплення в Конституції України рівності всіх суб'єктів права власності перед законом та їх захисту державою, втрата панівних позицій державною формою власності потребують формулювання принципово нових, відмінних від радянських, засад та принципів обмежень права приватної власності на житло. Наразі з проведенням законодавчих реформ та запровадженням нових загальноєвропейських принципів пріоритету прав особи, розумності та справедливості здійснення людиною належних їй прав стає актуальним питання про розроблення системи соціально справедливих обмежень права приватної власності на житло.

Дослідження специфіки обмежень права приватної власності на житло зумовлено великим соціальним значенням житла, його дуже високою вартістю, яка зумовлює неможливість придбання житла на праві приватної власності для більшості громадян. Ці фактори безумовно впливають на розроблення системи обмежень права приватної власності на житло та окреслення передумов їх виникнення.

Як було з'ясовано в попередньому розділі, передумовами виникнення обмежень є суспільні інтереси та права і свободи окремих осіб. Обмеження права приватної власності на житло є одним із видів обмежень. Отже, не виключається те, що обмеження права приватної власності на житло можуть бути зумовлені охороною інтересів усього суспільства та окремих осіб, до яких належать сусіди власника, члени його сім'ї тощо. Тому до-

слідження обмежень права приватної власності на житло можна провадити у двох аспектах: в аспекті охорони суспільних інтересів та охорони прав і свобод окремих осіб.

Охорона суспільних інтересів при здійсненні права власності на житло визначається специфікою житлових правовідносин. Зокрема, житловому праву притаманні такі принципи, як недоторканність житла, принцип рівності правового режиму для суб'єктів житлового права, принцип невтручання в особисті справи або принцип дозвільної спрямованості житлово-правового регулювання [146, с. 20]. Ці вихідні положення мають бути враховані при встановленні обмежень для охорони інтересів суспільства. Так, у вітчизняному законодавстві закріплено положення, згідно з яким особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом (ч. 2 ст. 321 ЦК України). Безумовно, ця норма поширюється і на житлові правовідносини. Окрім того, суспільні інтереси є передумовою у припиненні права власності: примусове відчуження об'єктів права власності може бути застосоване лише як виняток із мотивів суспільної необхідності (ч. 3 ст. 321 ЦК України). Водночас встановлення обмежень права приватної власності на житло визначається додержанням законності. Одним із актуальних прикладів на сьогодні є обмеження прав власників житла, яке за державними програмами підлягає реконструкції або зносу.

Зокрема, лише в місті Харкові у комунальній власності перебуває 1490 “хрущовок” — будинків першої масової серії забудови міста, де ступінь “зношення” дуже великий, а рівень комфорту мінімальний [24, с. 5]. Проблема реконструкції житлового фонду актуальна для всієї держави. Так, лише на початок 2007 р. в Україні до застарілого житлового фонду належало близько 75 млн кв. м, або 23 % усього житлового фонду [169, с. 1]. Хоча в Україні на сьогодні немає державної програми реконструкції житлового фонду, не проведена його інвентаризація, але перший законодавчий крок у цьому напрямі зроблений. З метою забезпечення громадян житлом та об'єктами соціальної сфери прийнято Закон України “Про

комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду” № 525-V від 22 грудня 2006 року [56]. Охорона суспільних потреб у такому разі задовольняється через комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду (ст. 1). Так, відповідно до ст. 12 ЗУ “Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду” реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду здійснюється за умови попереднього і повного відшкодування вартості власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їхньою згодою іншого житла або грошової компенсації. Спори щодо вилучення жилого (нежилого) приміщення, розміру викупної вартості або інших умов компенсації, визначеної згідно з цією статтею, вирішуються в судовому порядку. У законі визначається, що позбавлення власника житла здійснюється за попереднього і повного відшкодування його вартості або шляхом надання іншого житла. Безумовно, така норма сприяє охороні прав осіб, права яких обмежуються. Водночас законодавець установив додаткову гарантію — право звернення до суду за захистом свого майнового права. Очевидно, що саме додержання інтересів суспільства є передумовою обмеження та припинення права власності на житло в зазначених випадках.

Проте в цьому Законі не вирішено низку питань. При масовому відселенні жителів “хрущовок” і комплексних забудов нових районів постане закономірна проблема відселення частини мешканців, які відмовляться від переселення. Може виникнути ситуація, коли 90 % власників квартир укладуть із забудовником відповідний договір, оформлять весь необхідний пакет документів (згода опікунської ради на кожную дитину тощо), а в цей час 10 % власників відмовляться виїжджати зі старого житла. Окрім того, постане проблема з небажанням власників переїжджати на окраїни міста в нові райони з нерозвиненою інфраструктурою. Як зазначають фахівці, забудова цілих мікрорайонів означає, що власники нових квартир будуть змушені жити в умовах постійного будівництва, певний час без со-

ціальної інфраструктури, оскільки вона споруджується останньою [22, с. 15]. Також залишається невирішеним питання забезпечення житлом власників та членів їхніх сімей, які проживають у житлі, меншому за встановлені законом норми.

Тому вважаємо, що надання інших приміщень має провадитися не тільки за критерієм їхнього розміру або оцінки житла в довідці-характеристиці БТІ, що надається на основі оцінки технічних та соціальних критеріїв та стану житла. Рівноцінність нових приміщень має визначатися і за іншими критеріями, оскільки фактична ринкова ціна житла залежить не тільки від його розміру та технічного стану. Як зазначається в цивілістичній доктрині, ціна житла залежить від поверху будинку (середні поверхи або перший чи останній); наявності телефону і ремонту; загального планування будинку (звичайне чи поліпшене); роздільності – суміщеності кімнат та служб; віддаленості об'єктів інфраструктури, транспортних магістралей; наявності балконів та підсобних приміщень; озелененості району та відстані від місць масового відпочинку; віддаленості від промислових підприємств тощо [96, с. 59]. Тому при визначенні рівноцінності житла, що відчужується, та житла, що надається за рахунок інвестора-забудовника, мають бути враховані всі показники, які впливають на його ринкову ціну. До обов'язкових критеріїв, що мають враховуватися при наданні особі іншого житла, належить його розмір. Нове житло має відповідати встановленим законом нормам житлової площі і не повинно бути меншим за відчужуване житло. Окрім того, обов'язково мають враховуватися соціальні чинники: наявність розвиненої інфраструктури (аптек, лікарень, магазинів, дитячих майданчиків тощо) та віддаленість від транспортних артерій (зокрема від метро, що безпосередньо впливає на вартість житла). Однак перелік можливих критеріїв оцінки вартості житла може бути доповнений або звужений з огляду на принципи справедливості та розумності здійснення суб'єктами своїх майнових та особистих немайнових прав. Для врегулювання цього питання необхідно прийняти Постанову Кабінету Міністрів, яка б визначала порядок обмеження права приватної

власності та примусового позбавлення власників (наймачів) житлових (нежитлових) приміщень при комплексній реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Окрім того, ринкова вартість житла при його відчуженні має визначатися судом, що слугуватиме гарантією надання особі іншого рівноцінного житла. Саме врахування цих чинників при вирішенні проблем реконструкції мікрорайонів дасть можливість досягти балансу інтересів всіх сторін.

Не менш важливим для правової держави та громадянського суспільства, ніж закріплення прав, є встановлення збалансованих з цими правами обмежень та, зокрема, обмежень права приватної власності на житло. Встановлені законом обмеження права приватної власності на житло мають бути не загального характеру, а конкретно визначеними в нормах закону та мати чіткий механізм дії, що зумовлюватиме можливість здійснення належних особі житлових прав. Засади обмежень права приватної власності на житло закладені в природі державно організованого суспільства, де свобода здійснення прав однією особою досягається через обмеження прав інших суб'єктів правовідносин. Чим вищий рівень економічного та соціального розвитку держави, тим більшої актуальності набуває проблема збалансованості та правомірності обмежень права приватної власності. Передумовою виникнення обмежень права приватної власності на житло є законодавчо закріплені та охоронювані державою права і свободи людини. У недемократичному державному устрої, як було доведено через ретроспективний розгляд обмежень, спостерігається дисбаланс між характером обмежень права власності на житло та змістом закріплених прав на нього. Регулювання поведінки суб'єкта цивільних правовідносин — це не тільки надання певної свободи для здійснення певних дій, а й встановлення обмежень волевиявлення особи з метою запобігання шкідливим для суспільства виявам такої свободи.

Одним із прикладів застосування судом положень законодавства при встановленні обмежень з метою забезпечення збалансованості між охоронюваними правами та обмеженнями є

переселення громадян із ветхого та аварійного житла у нові мікрорайони міст. За таких обставин виникає нагальна потреба у виявленні правових шляхів вирішення поставлених завдань. Для законодавчого врегулювання та судового розгляду подібних питань може застосовуватися практика Європейського суду з прав людини. Судова практика Європейського суду виявляє прецеденти встановлення певних обмежень прав власника з метою охорони суспільних інтересів за умови досягнення домірності між обмеженими правами і свободами власника житла та інтересами суспільства.

Зокрема, мешканка м. Москви Н. М. Герасимова подала заяву до Європейського суду з прав людини, де стверджувала, що її незаконно обмежили в розпорядженні своєю квартирою майже на один рік, а потім позбавили цього житла.

Як з'ясувалося під час розгляду заяви за рішенням Московського міського уряду всі п'ятиповерхові будинки, збудовані за часів М. С. Хрущова (так звані хрущовки), мали бути знесені до 22 березня 2001 р. Голова Північно-східного округу Москви видав рішення № 638 “Про призупинення правочинів із житлом у ветхих будинках, що підлягали зносу, і переселені мешканців у зв'язку з програмою реконструкції”. У рішенні було зазначено, що будинок № 3 по вул. Молодцова (де жила позивачка) підлягає знесенню, а його мешканці переселенню. Заборонялися будь-які правочини з квартирами і в цьому будинку. Утім Н. М. Герасимова вважала, що вона була ображена та принижена, тому що в неї забрали її житло. Вона зазначала, що в новому районі у неї обмежений доступ до отримання медичної допомоги та обмежені можливості у зв'язку з роботою. Жінка посилалася на те, що судові процеси завдали шкоди її здоров'ю та викликали психічні страждання. Також вона вважала, що була позбавлена можливості здати в оренду свою квартиру в період з 1 липня 2001 р. до квітня 2002 р. і використовувати потенційну орендну плату для купівлі ліків. Окрім того, Н. М. Герасимова вважала, що вона була позбавлена свого майна в інтересах групи людей, які куплять квартири в нових будинках, і такі інтереси, на її думку, не можуть вважатися суспільними.

Жінка стверджувала, що втручання не мало жодної іншої мети, окрім необхідності населити віддалений район. Такі дії органів влади, на думку позивачки, порушили її право на вибір місця проживання в межах міста Москви.

Розглянувши справу, Суд дійшов висновку, що виселення і переселення позивачки стали причиною певного стресу, але не викликали страждань та принижень, закладених у змісті ст. 3 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Окрім того, хоча вона й постраждала від втручання в її право власності, тому що її право розпорядження старою квартирою було обмежене, але рішення про це було винесене відповідно до закону. Суд вважає, що обмеження права власності та вилучення квартири позивачки, що зумовлювалося зносом перенаселеного ветхого житла та будівництвом нового, безумовно здійснено в інтересах суспільства. Також Суд наголосив, що вилучення власності заявника повинно мати законну мету “в суспільних інтересах” як фактично, так і в принципі, при цьому має існувати розумний зв’язок домірності між застосованими засобами та метою, яку необхідно реалізовувати, або, інакше кажучи, між потребами має бути визначена “справедлива рівновага”. Оцінка справедливості рівноваги може обумовлюватися компенсацією, наданою ображеній позивачці. Тому Суд зробив висновок, що позбавлення позивачки власної квартири було відшкодовано шляхом забезпечення її іншою квартирою, яка за площею більша за стару і має більшу балансову вартість. Суд не висловив сумнівів стосовно твердження позивачки, що віддалене знаходження і менш розвинена інфраструктура негативно впливають на ринкову вартість житла. Проте, оскільки позивачка не надала ніяких доказів незалежної експертної оцінки вартості квартир і не вимагала грошової компенсації, яка б дала змогу їй купити на вільному ринку нову квартиру, Суд визнав, що компенсацію надано в рамках закону.

Щодо скарги Н. М. Герасимової на незаконне виселення, яке порушило її право на повагу до її житла, Суд відповів, що, справді, виселення спричинило втручання в її право на повагу

до її житла, але воно було зроблене відповідно до закону і мало на меті захист права інших осіб жити в житлі з поліпшеними умовами. Тому Суд визнав, що спірне втручання було домірним (пропорційним) досягненню зазначеної мети [41].

Отже, наведений прецедент уможливорює виявити низку підстав і факторів обмеження права на житло у світовій практиці. Встановлення обмежень права приватної власності на житло має бути правомірним та збалансованим. Діяльність держави, спрямована на ущемлення прав власника, має бути обґрунтованою через охорону суспільних інтересів та прагнення до домірності встановлених обмежень права приватної власності на житло охоронюваним правам і свободам осіб. Природним є те, що встановлення обмежень має обумовлюватися принципом справедливості, що передбачає не тільки обґрунтованість обмежень, а й збалансованість їх застосування. Адже кожна з осіб, майнові права якої обмежені, має право вимагати правомірності такого обмеження своїх прав і свобод. Аналогічної думки дотримуються російські вчені, а дослідниця О. М. Кудрявцева зазначає, що обмеження права власності значною мірою зумовлені необхідністю забезпечення балансу інтересів власника та суспільства [78, с. 63–64]. Знаходження розумного компромісу між суспільною необхідністю та інтересами правоволодільця, зазначає В. П. Камишанський, є основною метою обмеження права власності [68]. Отже, запровадження обмежень права приватної власності на житло має бути обумовлено узгодженням між свободою здійснення майнових прав власника житла і правами та свободами інших суб'єктів цивільних правовідносин. Досягнення збалансованості між гарантованими правами і свободами особи та їх обмеженнями є найбільш складним та актуальним завданням для законодавства та доктрини цивільного права.

Формування правової системи в незалежній Україні потребує обґрунтування нових концептуальних підходів до визначення критеріїв забезпечення та охорони прав людини. При цьому насамперед потрібно враховувати й економічні чинники: малий приріст середнього класу, надмірна концентрація капіта-

лу у 2–3 % населення. За таких умов більшість українських громадян не може задовольнити свої потреби у житлі за власний рахунок. З огляду на викладене можна навести такий філософський вислів: “Суспільство може бути справедливим, якщо в ньому забезпечений найвищий баланс задоволення певних потреб та устремлінь усіх індивідів” [88, с. 143]. Ось чому законодавче обмеження права приватної власності на житло має чітко враховувати як загальносуспільні інтереси, так і інтереси власника.

Серед інших передумов встановлення обмежень права приватної власності на житло слід виокремити *права та інтереси інших уповноважених осіб*. Це зумовлюється заборонаю використання житла для заподіяння шкоди іншим уповноваженим особам. Оскільки права і свободи людини та їхні гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави (ст. 3 Конституції України), пріоритетними при встановленні обмежень права приватної власності на житло мають залишатися гарантовані законом права особи. Тому жоден суб’єкт цивільних правовідносин не може бути обмежений у праві приватної власності на житло інакше, як у межах закону та у визначених законом випадках на підставі рішення суду.

Зокрема, необхідність охорони майнових прав інших власників зумовлює певні обмеження щодо того чи іншого власника житла. Так, ч. 2 ст. 383 ЦК України зазначає, що власник квартири може на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни в квартирі, наданій йому для використання як єдиного цілого, за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку. Тобто законодавець обмежує право власності особи у здійсненні певних переобладнань у квартирі з метою охорони прав сусідів власника житла. Такі обмеження зустрічаються, зокрема, в Житловому кодексі України. Хоча цим нормативним актом передбачаються обмеження щодо прав наймача житла за договором соціального найму, але в ньому простежується певна законодавча тенденція у встановленні обмежень

щодо переобладнання житла. Так, ст. 100 ЖК України встановлює, що виконання наймачем робіт з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення, які не передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, не потребують отримання документів, що дають право на їх виконання. Після завершення зазначених робіт введення об'єкта в експлуатацію не потребується.

Виконання робіт, визначених частиною першою цієї статті, внаслідок яких змінюється площа, кількість чи склад приміщень у будинках державного чи громадського житлового фонду, допускається за письмовою згодою наймодавця (орендодавця), якщо інше не передбачено договором найму (оренди).

У ч. 8 ст. 57 Проекту Житлового кодексу України № 1910-IV (Постанова Верховної Ради України від 29 червня 2004 року про прийняття за основу Проекту Житлового кодексу України) йдеться про обмеження власника житла у проведенні самовільного перепланування житла, що може призвести до руйнування будинку: власникам (наймачам) житла забороняється проводити будь-які ремонтні роботи у належному їм житлі, які порушують цілісність несучих стін чи іншим чином зменшують їх несучу спроможність, а також обмежувати передбачені проектом можливості огляду та доступу до загальнобудинкових чи підвідних мереж [81]. Ця норма визначає обмеження власника житла у його діяльності з переобладнання та перепланування приміщення, що дає змогу чітко окреслити коло можливих дій власника щодо проведення ремонту у своєму житлі.

У Наказі Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 76 від 17.05.2005 про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій переобладнання і перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень дозволяється робити після одержання дозволу виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів відповідно до законодавства (п. 1.4.1.). Переобладнання і перепланування жилих будинків,

жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що призводять до порушення тривкості або руйнації несучих конструкцій будинку, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів, порушення вимог протипожежної безпеки та засобів протипожежного захисту, не допускається. Перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що погіршує умови експлуатації і проживання всіх або окремих громадян у будинку або квартирі, не допускається (п.1.4.4) [114]. Зазначені норми прийняті на виконання положень ЦК України та ЖК України і визначають не лише механізм проведення перепланування та переобладнання житла, а й встановлюють обмеження. Це обумовлюється охороною прав інших власників житла від протиправних дій уповноважених осіб. Зазначені Правила регламентують певні вимоги щодо належного здійснення всіма власниками своїх майнових прав, недопущення завдання шкоди іншим особам — власникам, членам їхніх сімей, наймачам житла за договором комерційного та соціального найму та іншим особам, які проживають у житловому будинку.

Одним із прикладів необхідності встановлення обмежень права приватної власності на житло з метою охорони прав сусідів є випадок, який стався в одному з будинків м. Харкова по вул. Металістів [116, с. 2]. Згаданий багатоквартирний будинок був зведений у 1932 р. Власники квартири на першому поверсі кілька років робили капітальний ремонт з переплануванням, унаслідок чого їхні сусіди неодноразово зверталися до комунальних служб, органів місцевого самоврядування, районної та обласної прокуратури. Підставою для цього служили певні незручності, що виникали в їхніх квартирах: підіймання підлоги, запах газу з вентиляції, поява тріщин. Як було з'ясовано, власники квартири, в якій відбувався ремонт, не узгодили свої дії з жодною необхідною в цьому випадку організацією і не мали дозволу на перепланування квартири. Це, безумовно, порушило права інших мешканців будинку та піддало небезпеці їхнє життя та здоров'я. Така ситуація є неприпустимою в суспільстві та вимагає захисту прав інших мешканців цього будинку

не тільки через встановлення обмежень права приватної власності, а й застосування заходів адміністративного та кримінального характеру.

Визначаючи обмеження у здійсненні права власності на житло, норми Цивільного кодексу, Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, Проекту ЖК встановлюють обмеження права приватної власності на житло, які поширюються на всіх власників житла без винятків і визначають порядок володіння, користування та розпорядження їхнім житлом.

Специфіка обмежень права приватної власності на житло зумовлюється високим соціальним значенням житла як об'єкта правовідносин та необхідністю розроблення гнучких підходів до врегулювання цього питання. Довільне встановлення таких обмежень є протиправним, тому визначення правових передумов обмежень права приватної власності на житло та їх законодавче закріплення є одним із засобів становлення України як правової держави.

Правомірність обмежень права приватної власності на житло в громадянському суспільстві обумовлюється передусім охороною суспільних інтересів, їх обґрунтованістю економічними та соціальними чинниками та закріпленням обмежень у законі. Обмеження права приватної власності на житло має насамперед давати можливість усім уповноваженим особам здійснювати свої права в межах, встановлених законом. Тому законодавча діяльність має бути спрямована не тільки на гарантування прав, а й на регламентування обмежень, оскільки встановлення останніх є не менш важливим етапом формування правової держави, ніж закріплення прав і свобод громадян.

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 на житло однієї особи 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 уповноважених осіб. Тому з метою запобігання зловживання останніми своїми правами та нанесення шкоди іншим власникам має бути закладений правообмежувальний механізм у цивільні правовідносини. Цей механізм має обумовлюватися визначеними в законі правомірними підставами запровадження обмежень права приватної власності на житло.

Необґрунтованість та довільний порядок їх застосування є неприпустимими з огляду на важливість забезпечення недоторканності власності та охорони всіх власників від порушення їхніх майнових прав. Забезпечення стабільності житлових правовідносин, недопущення протиправних дій з боку держави та інших суб'єктів цивільних правовідносин вимагає розроблення законодавчих механізмів їх запровадження. Оскільки право власності на житло гарантується і забезпечується державою, то і встановлення обмежень цього права має бути виключно прерогативою держави в особі її вповноважених органів влади. Водночас їхнє впровадження має обумовлюватися загальноправовими засадами здійснення особою своїх прав та недопущенням протиправного та необґрунтованого обмеження права приватної власності на житло.

Показовою є наведена справа щодо неправомірного встановлення обмежень майнових прав власників квартир органами місцевого самоврядування. У жовтні 1999 р. М. Т. та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку “Добробут” звернулися до суду з позовом до Франківської районної державної адміністрації м. Львова (далі – Райдержадміністрація), а також до К. Б., третя особа: Львівське обласне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки – про визнання незаконним розпорядження райдержадміністрації №1043 від 14 жовтня 1999 р. щодо надання дозволу на реконструкцію квартири з використанням горища, про усунення переобладнання горища, демонтаж металевої решітки, посилаючись на те, що зазначеним розпорядженням порушуються їхні права як співвласників будинку, оскільки вони позбавлені можливості користуватися

горищем, у зв'язку з чим просили задовольнити позовні вимоги.

У вересні 2000 р. К. Б. пред'явив зустрічний позов про усунення перешкод у проведенні реконструкції квартири, посилаючись на те, що у зв'язку з поганим станом покрівлі будинку та заливом його квартири дощовими водами він отримав дозвіл райдержадміністрації на реконструкцію квартири з розширенням її площі за рахунок горища та подальшим проведенням ремонту покрівлі за власний рахунок. Посилаючись на те, що відповідачі перешкоджають йому у проведенні будівельних робіт, позивач просив задовольнити його позовні вимоги.

Франківський районний суд м. Львова рішенням від 26 березня 2002 р. залишеною без зміни ухвалою Апеляційного суду Львівської області від 5 серпня 2002 р. перший позов задовольнив частково: зобов'язано К. Б. демонтувати металеву решітку; в іншій частині позову відмовлено і задоволено зустрічний позов.

У касаційній скарзі М. Т., посилаючись на недодержання судом норм процесуального права, порушила питання про скасування зазначених судових рішень. Розглянувши матеріали справи, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України вирішила, що касаційна скарга підлягає задоволенню з таких підстав.

Відмовляючи у задоволенні позову, суд виходив із того, що будинок перебуває у власності райдержадміністрації, у зв'язку з чим вона мала право без погодження з позивачами видати розпорядження про надання дозволу на реконструкцію квартири з перебудовою; права позивача цими діями не були порушені, оскільки обов'язковою умовою виникнення права спільної власності будинку на допоміжні приміщення є створення ними об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, яке приймає весь будинок на утримання. Оскільки таке об'єднання на момент надання розпорядження створено не було й угода про спільне володіння будинком з райдержадміністрацією не була укладена, то право спільної власності на будинок у позивача не

виникло. З такими висновками погодився апеляційний суд, залишивши рішення суду першої інстанції без зміни.

Проте із зазначеними висновками Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України не погодилася. Відповідно до ст. 1 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” приватизація державного житлового фонду — це відчуження квартир (будинків), кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два та більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв тощо) державного житлового фонду на користь громадян України [51].

Згідно з ч. 2, 3 ст. 10 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” власники квартир є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою; допоміжні приміщення окремо приватизації не підлягають. Товариства або об’єднання індивідуальних власників квартир можуть створюватися ними для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними.

Отже, законом не передбачено, що після приватизації квартир до утворення зазначеного товариства (об’єднання) допоміжні приміщення залишаються у комунальній власності, а тому висновок суду про те, що право спільної власності на будинок у власників квартир цього будинку (за умови, що всі квартири в ньому приватизовані) не виникло, не можна визнати таким, що ґрунтується на законі.

Беручи до уваги викладене та керуючись ст. 334 ЦПК, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України касаційну скаргу М. Т. задовольнила частково: рішення Франківського районного суду м. Львова від 26 березня 2002 р. та ухвалу Апеляційного суду Львівської області від 5 серпня 2002 р. в частині відмови у задоволенні позову про визнання недійсним розпорядження райдержадміністрації від 14 жовтня 1999 р., усунення переобладнання горища та задоволення зустрічних вимог про усунення перешкод у проведенні реконструкції квартири скасувала; у решті рішення суду залишила без змін [113, с. 11–12].

Отже, у цьому прикладі ми можемо побачити неправомірне обмеження права приватної власності мешканців будинку, яке було встановлене розпорядженням місцевої райдержадміністрації. Зважаючи на протизаконність її рішення про передачу права власності на об'єкт спільної власності всіх мешканців будинку — горище — та проведення в ньому реконструкції та об'єднання його з однією квартирою, Верховний Суд справедливо скасував його. Згідно з ч. 2 ст. 10 ЗУ “Про приватизацію державного житлового фонду” власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою. Стосовно цієї законодавчої норми є офіційне тлумачення Конституційного Суду України № 4-рп/2004 від 02.03.2004 р.: допоміжні приміщення (підвали, сараї, кладовки, горища, колясочні та ін.) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього. Власник (власники) неприватизованих квартир багатоквартирного будинку є співвласником (співвласниками) допоміжних приміщень нарівні з власниками приватизованих квартир [177]. Тож важливо підкреслити, що рішення місцевих органів самоврядування про передачу допоміжних приміщень житлового будинку у власність іншим особам є незаконним та суперечить zasadі цивільного права про неприпустимість позбавлення права власності (ч. 2 ст. 3 ЦК України). Тому Верховний Суд України правильно визнав незаконним обмеження прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку, встановлене розпорядженням Райдержадміністрації про реконструкцію однієї з квартир з використанням горища та його переобладнанням.

Обмеження права приватної власності внаслідок проведення переобладнання житла, його реконструкції мало протизаконний характер у результаті зловживання з боку місцевих ор-

ганів самоврядування своїми повноваженнями, що ми спостерігали у цьому прикладі. Тому при встановленні обмежень права приватної власності на житло рішення суду виступає гарантією додержання законності, справедливості та розумності, що обумовлює охорону прав та свобод усіх власників квартир у багатоквартирному будинку.

Встановлення обмежень права приватної власності на житло повинно мати винятковий характер. Оскільки права і свободи осіб є первинними по відношенню до обмежень, то встановлення останніх є похідним фактором в їх охороні та забезпеченні. Також це зумовлюється винятково високою значущістю житла серед об'єктів права приватної власності як одного з основних соціально-економічних прав громадян та необхідністю виняткової охорони прав власника житла. Водночас здійснення права приватної власності на житло завжди має допускати встановлення певних обмежень, адже без них таке право може перетворитися на свавілля, що безумовно викличе порушення прав інших суб'єктів правовідносин.

Оскільки обмеження права приватної власності на житло встановлюється вповноваженими державними органами, то їх слід розглядати як елемент державного примусу щодо власника. Утім приватне право за своєю природою є диспозитивним, тому запровадження в порядку імперативу обмежень права приватної власності на житло має відповідати конституційним, цивільним принципам та мати винятковий характер. Окрім того, неприпустимим є довільне застосування таких обмежень, розширене їх тлумачення посадовцями та іншими уповноваженими особами. Для недопущення цього мають бути чітко сформульовані мета й підстави застосування обмежень права приватної власності на житло та обґрунтована їх обумовленість пріоритетом охорони прав уповноважених осіб.

Наступною засадою, яка має визначати встановлення обмежень права приватної власності на житло, є рівність усіх власників житла перед обмеженнями. Виключаються обмеження за політичними, релігійними та іншими переконаннями, соціальним походженням, майновим станом, за місцем проживання

тощо (ч. 1, 2 ст. 24 Конституції України). Обмеження права приватної власності на житло повинні мати загальний характер і встановлюватися шляхом законодавчого запровадження. У цьому разі слід відрізнити зобов'язання, які можуть бути накладені на власника, та обмеження права приватної власності на житло. Звичайно, перші можуть мати індивідуальний характер, але повинні розглядатись окремо в контексті зобов'язальних відносин. Обмеження завжди мають загальнообов'язковий характер, що зумовлюється рівністю у здійсненні громадянами своїх прав і свобод. Оскільки охорона прав та свобод людини є підставою запровадження обмежень, то встановлення останніх має відповідати загальноправовим принципам законності, пріоритету прав людини тощо. Загальноправовий принцип рівності всіх перед законом має працювати і при встановленні обмежень права приватної власності на житло.

Таким чином, аналіз чинного законодавства, загальнотеоретичних положень щодо обмежень права приватної власності на житло та судової практики дав можливість сформулювати такі висновки: 1) обмеження права приватної власності на житло зумовлюється високим соціальним та економічним значенням житла в суспільстві. Встановлення обмежень права приватної власності на житло ґрунтується на підставах охорони суспільних інтересів, прав та інтересів сусідів власника житла й інших уповноважених осіб; 2) засадами встановлення обмежень права приватної власності на житло є правомірність, винятковість, домірність, неприпустимість довільного застосування обмежень права приватної власності на житло, рівність усіх власників житла перед обмеженнями, можливість судового захисту прав і свобод власників житла від неправомірно встановлених обмежень.

2.2. Класифікація обмежень права приватної власності на житло

Як слушно зауважував Г. А. Сverdлик, будь-яка класифікація розробляється не заради себе самої, а, як відомо, являє со-

бою один із методологічних прийомів синтезованого та аналітичного способів вивчення певних явищ [140, с. 61], якими в цьому випадку є обмеження права приватної власності на житло. При класифікації зазвичай вирішується низка завдань пізнавального характеру: велика маса різноманітного матеріалу зводиться до певних груп (класів, типів, форм, видів), виявляються вихідні критерії для їхнього аналізу, перевірки та протиставлення [170, с. 87]. Тому класифікація обмежень права приватної власності на житло дасть змогу виявити та дослідити низку критеріїв та ознак, які мають істотне значення при виявленні сутності цього правового явища та його об'єктивного відображення в позитивному праві.

У правовій літературі справедливо наголошується, що класифікація обмежень права власності становить безумовний пізнавальний інтерес і є цінною з методологічної точки зору [94, с. 93]. Дослідженню цієї проблеми в науці приділялася помітна увага, що дає можливість говорити про певні спроби її розв'язання. Зокрема, В. П. Камишанський на рівні докторської дисертації пропонує загальну класифікацію обмежень права власності. Автор аналізує існуючі класифікаційні системи цієї правової категорії в ретроспективі та сучасні концепції, що уможлиблює розкрити первісні класифікаційні критерії обмежень права власності. Для побудови класифікаційної системи обмежень права власності необхідно, як зазначає В. П. Камишанський, виокремити однойменні, тотожні ознаки обмежень [69, с. 214]. Звичайно, визначення загальних критеріїв класифікації обмежень права приватної власності вимагає об'єднання загальних рис різноманітних обмежень. Праця В. П. Камишанського робить значний внесок у розв'язання цього питання, але вона ґрунтується на російському законодавстві, тому не може дати достовірні відповіді на досить багато актуальних питань, які виникають при розв'язанні аналогічної проблеми у правовій системі нашої держави.

Розв'язанню цього завдання може слугувати впорядкування та систематизація критеріїв визначення певних груп обмежень права приватної власності на житло. Розроблення на цих заса-

дах класифікації обмежень права приватної власності на житло сприятиме дослідженню правової природи обмежень, виявленню підстав та факторів, що зумовлюють обмеження права власності на житло та їх обґрунтованість з точки зору загально-правових норм та принципів. Класифікаційна ознака, як зазначає О. С. Іоффе, момент об'єктивний, оскільки він об'єктивно притаманний тим явищам, які класифікуються. Однак вибір цієї, а не іншої класифікаційної ознаки, — момент суб'єктивний, який залежить від рішення, яке з цього приводу прийняте при проведенні класифікації. Тому наукову цінність має не будь-яка класифікація, оскільки у процесі її розроблення може бути вибраний і вторинний, випадковий елемент, позбавлений істотного значення. Завдання істинно наукової систематики полягає в тому, щоб сутність систематизованих явищ була відображена в ній самій [66, с. 36.]. Розроблена автором класифікація відображає сутність обмежень права приватної власності на житло та дає змогу виявити їх обумовленість певними чинниками. Проведене дослідження дає можливість окреслити групи обмежень, зумовлені спільними для них ознаками. Утім це не виключає необхідності подальшого розроблення та вдосконалення уявлень про обмеження права приватної власності на житло та їх систематизації.

З урахуванням проведеного в Розділі I дослідження специфіки обмежень права приватної власності на житло вважаємо можливим вирізнити такі класифікаційні критерії:

1. *Загальні обмеження права власності та спеціальні обмеження права приватної власності на житло.*

Обмеження можна поділити на загальні, які стосуються всього права власності і всіх його об'єктів (наприклад, земельних ділянок, а також іншого нерухомого майна), та спеціальні, які стосуються тільки права власності на житло (наприклад, цільове використання житла). Для об'єктивного аналізу існуючих спеціальних обмежень приватної власності на житло необхідно, безумовно, розглянути і загальні обмеження права власності з точки зору того, як вони проектуються на житло.

До загальних обмежень права власності належать законодавчі приписи, які регламентують загальні засади використання власності. Частина 5 ст. 319 ЦК України встановлює, що власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Окрім того, законодавець визначає загальний порядок встановлення таких обмежень. У ч. 7 ст. 319 ЦК України зазначається, що діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Водночас особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом (ч. 2 ст. 321 ЦК України). Таким чином, у позитивному праві визначаються основні засади обмежень та механізму їх застосування. Зокрема, це заборона власнику використовувати своє майно на шкоду іншим особам та законодавчий порядок встановлення підстав їх застосування.

З метою додержання інтересів суспільства та прав і свобод сусідів власника житла, членів його сім'ї та інших осіб встановлюються спеціальні обмеження права приватної власності на житло (наприклад, ст. 383 ЦК України, ст. 6 ЖК України). До спеціальних належать обмеження, які обумовлюють звуження розсуду власника щодо здійснення певних дій з житлом (відчуження, проведення ремонту, реконструкції, використання його для інших цілей, ніж проживання в ньому людей, тощо). Спеціальні обмеження мають втілювати основні ідеї та принципи, закладені в загальних обмеженнях права приватної власності на житло, і враховувати специфіку цього об'єкта правовідносин. Наприклад, встановлені обмеження права приватної власності на житло, які не відповідають зазначеним у Конституції та ЦК України основним засадам, загальносуспільним цілям, домірності їх запровадження, мають бути визнані непропорційними.

Якщо обмеження прав власників житла встановлюються з порушенням прав та законних інтересів власника житла, це

спричиняє визнання таких обмежень неправомірними. Так, в одному з будинків м. Києва на технічному поверсі розташоване обладнання радіотрансляційної станції таксомоторної компанії “Радіо – Таксі – Столиця”. Під час роботи цього обладнання розповсюджується небезпечно для здоров’я людей випромінювання, що наносить шкоду всім мешканцям будинку. Незважаючи на винесення судом рішення про незаконність діяльності компанії “Радіо – Таксі – Столиця”, позбавлення її ліцензії, вона продовжує свою роботу [16, с. 11]. Необхідно зауважити, що норми українського законодавства забороняють використовувати технічні та жилі приміщення тільки для промислових потреб, а цільове використання цих приміщень регулюється іншими спеціальними законами. Зокрема, ч. 5 ст. 50 ЗУ “Про радіочастотний ресурс України” встановлює обмеження або припускає тимчасове зупинення використання радіоелектронних засобів мовлення виключно у випадках загрози для життя або здоров’я людей. Це зумовлює обмеження використання таких засобів біля житла людей, якщо це обладнання завдає шкоди їхньому життю і здоров’ю. Наразі шкода здоров’ю мешканців будинку, поза сумнівом, завдається. Вимога щодо недопущення використання права власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршення екологічної ситуації та природних якостей землі міститься в ЦК України (ч. 5 ст. 319). Окрім того, спеціальні норми законодавства мають чітко визначати цільове використання приміщень житлових будинків з метою запобігання завдання шкоди здоров’ю та життю їхніх мешканців. Тенденція науково-технічного прогресу є такою, що не лише промислове виробництво може завдавати шкоди здоров’ю та життю людей, а й інша діяльність. Як приклад можна навести розміщення в нежитлових приміщеннях житлових будинків сервісних ремонтних служб побутової техніки, комп’ютерних клубів тощо. Якщо використовуються монітори з електронно-променевими трубками, це спричинить високе радіаційне випромінювання в цих приміщеннях. До того ж велике споживання електроенергії такою технікою може бути не розраховане на електроенергетичну ме-

режу деяких будинків. Виявлення та обґрунтування шкідливості такої діяльності в житлових будинках для здоров'я їхніх мешканців допоможе запобігти порушенню прав багатьох осіб.

Таким чином, необхідно на законодавчому рівні закріпити не тільки заборону промислового виробництва в житлових будинках, а й іншу діяльність, що може порушити права і свободи осіб. Тому пропонуємо доповнити ст. 383 ЦК України такою нормою: *забороняється використовувати житло й інші приміщення в житловому будинку для промислового виробництва та іншої господарської діяльності, яка завдає шкоди здоров'ю й життю осіб, що в ньому проживають.*

Також, з огляду на необхідність регулювання житлових відносин у спеціальних нормах, рекомендуємо ввести зміни в Законі України “Про радіочастотний ресурс України”. Зокрема, пропонуємо доповнити ст. 26 “Умови застосування радіоелектронних засобів та випромінювальних пристроїв на території України” такою нормою: *квартири, жилі будинки та нежилі приміщення в цих будинках не можуть використовуватися для розміщення радіоелектронних засобів та випромінювальних пристроїв. Дозвіл для розміщення таких засобів у містах та інших населених пунктах видається відповідно до законодавства України органом виконавчої влади в галузі зв'язку з урахуванням сумісності використання в даному регіоні радіочастотних ресурсів.*

2. Мета запровадження обмежень права як критерій класифікації обмежень права приватної власності на житло.

Метою встановлення обмежень права приватної власності на житло в демократичній правовій державі є збалансованість або юридична симетрія між правами власника житла та їх обмеженнями і охоронюваними законом правами та інтересами інших уповноважених осіб. Визначення мети як класифікаційного критерію обмежень права власності на житло підпорядковується логіці такої систематизації. За допомогою цього можливо окреслити первинні підстави обмежень права власності на житло. Як було встановлено у дослідженні правової природи обмежень права приватної власності, обмеження обумовлю-

ються насамперед саме метою їх запровадження. Такий підхід дає можливість з'ясувати причинно-наслідковий зв'язок між охоронюваним правом та встановленими обмеженнями права приватної власності на житло. Саме визначення мети таких обмежень уможливило окреслити межі застосування обмежень права приватної власності на житло та не допустити їх розширеного тлумачення вповноваженими особами. Отже, мета є одним із чинників, які мають бути з'ясовані при запровадженні цих обмежень. Тому цілком логічним кроком буде її визначення як одного з критеріїв систематизації обмежень права приватної власності на житло.

Обмеження права приватної власності, як це було доведено в попередньому розділі, існували з моменту виникнення права власності. Вони зумовлювалися моральністю, санітарними, релігійними та транспортними чинниками, а також приватноправовими засадами, особливо пов'язаними з так званим сусідським правом [76, с. 59]. Серед зарубіжних вчених XIX ст. проблема обмежень права власності та їхньої класифікації також викликала значний інтерес. Зокрема, Дірксен законні обмеження права власності за метою їх встановлення поділяв на обмеження, запроваджені з релігійною метою; поліцейські обмеження; обмеження права власності, встановлені у вигляді сприяння сільському господарству. Мюленбрух доповнював їх обмеженнями, зумовленими турботою про публічні дороги та обмеженнями права власності з метою створення благодійних та безпечних будівель. Бекінг вважав, що всі обмеження права власності встановлюються з метою охорони публічних інтересів у прямому або переносному розумінні. Іншу групу становили обмеження, які спричиняли різні правові наслідки їх запровадження. Вирізнялись обмеження, що зумовлювали різні правовідносини: приватноправові, публічно-правові та зобов'язальні. За охоронюваним інтересом вирізнялись обмеження, що встановлювались з метою охорони інтересів приватних осіб та інтересів [82, с. 72–90].

Отже, як бачимо, в цивілістичній доктрині зарубіжних країн у XIX ст. існували різні, навіть інколи протилежні погляди на

класифікацію обмежень права власності з метою їх запровадження. Існування різних класифікаційних систем цього правового явища було спричинене невизначеністю його правової природи, наявністю різноманітних точок зору на його зміст, змішуванням обмежень права власності з іншими правообмежувальними конструкціями, відсутністю єдиного доктринального визначення обмежень права власності.

Сучасні дослідники, які присвятили свої наукові праці обмеженням права приватної власності, також не завжди одностайні щодо класифікації таких обмежень. В. П. Камишанський, проводячи загальну класифікацію, зауважує, що обмеження можна класифікувати залежно від цілей, закріплених у ст. 29 Загальної декларації прав людини, а перед юридичними науками стоїть завдання тлумачення зазначених цілей та розроблення системи допоміжних критеріїв, здатних забезпечити відповідність обмежень прав і свобод людини цілям обмежень [68, с. 27–28]. Необхідність дослідження та розроблення цілей, що зумовлюють обмеження права приватної власності на житло, визначається специфікою житлових правовідносин, соціальною функцією житла та його економічним значенням. Слід зазначити, що віднесення Конституцією України права на житло як елемента правоздатності людини до тих прав і свобод, які не можуть бути обмежені (ст. 64), визначає розроблення обґрунтованого підходу до обмеження суб'єктивного права особи на житло у визначених законодавством цілях. Вважаємо, що загальні цілі обмежень права, визначені міжнародним правом та національним законодавством, можуть використовуватися для подальшого розроблення обмежень права приватної власності на житло. Зокрема, ст. 29 Загальної Декларації прав людини визначає такі цілі обмежень:

1. Забезпечення належного визнання та поваги прав і свобод інших.
2. Забезпечення справедливих вимог моралі.
3. Забезпечення громадського порядку.
4. Забезпечення загального добробуту в демократичному суспільстві.

У ч. 7 ст. 41 Конституції України закріплено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Встановлення обмежень права приватної власності на житло має відповідати загальним цілям, вказаним у законодавстві. З огляду на викладене слушною є думка, що загальновизнані принципи та норми міжнародного права мають застосовуватися як юридичний стандарт обмеження прав і свобод людини [183, с. 20].

У Цивільному кодексі РФ цілі обмежень уже визначені в ст. 1: з метою захисту основ конституційного ладу, моралі, здоров'я, прав і законних інтересів інших осіб, забезпечення оборони держави та безпеки держави. Це є значним кроком у законодавчому впровадженні обмежень з дотриманням правомірності та законності їх застосування. Вважаємо, що законодавче закріплення цілей обмежень права приватної власності на житло в національному законодавстві сприятиме охороні інтересів не тільки суспільства, а й самих власників житла.

Утім для правомірного застосування обмежень необхідно виявити цілі, притаманні саме житловим правовідносинам. Окрім того, встановлені обмеження обов'язково мають відповідати заявленим цілям, інакше вони матимуть неправомірний характер. Зокрема, *головною метою встановлення обмежень права приватної власності на житло є охорона громадського інтересу та його узгодження з правами власника*, як було встановлено в підрозділі 2.1. Водночас специфіка житлових правовідносин полягає в тому, що обмеження права приватної власності на житло, встановлені з метою охорони громадського інтересу, передбачають, що це відбувається і в інтересах самого власника житла. Наведемо один із прикладів. Реконструкція застарілих будинків або їх знесення з попереднім забезпеченням їхніх мешканців іншим благоустроєним житлом спрямована на охорону громадських інтересів. Проте це сприяє охороні прав та інтересів самих власників такого житла, оскільки часто проживання в старих квартирах та одноквартирних будинках є не просто некомфортабельним, а й небезпечним для мешкан-

ців. З метою охорони прав власників житла необхідно передбачити можливість для них отримувати нові квартири у такому стані, який би робив квартиру придатною для проживання з моменту її отримання. Це буде узгоджуватися з можливістю особи одразу здійснювати своє право на проживання в новому житлі. З урахуванням цього пропонуємо доповнити ст. 13 ЗУ “Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду” такою нормою: *власники (наймачі) житла, яке підлягає реконструкції, знесенню, мають право отримати квартири у новобудовах, придатних для проживання в них, зі зробленим у них необхідним ремонтом та всіма діючими супутніми комунальними послугами, що передбачені проектною документацією будинку.* У наведеному прикладі обмеження права приватної власності на житло полягає в тому, що житло, яке підлягає знесенню або реконструкції, буде вилучатися у власників. Таке обмеження може виявлятися вельми істотним для власника житла, оскільки він міг народитися і вирости в ньому, працювати за місцем проживання. За місцем знаходження такого житла, як правило, вже сформована й розвинута інфраструктура. Тому рекомендоване доповнення дасть змогу мінімізувати ті незручності й ущемлення, які пов’язані з обмеженням та позбавленням житла. Це доповнення до існуючого обмеження права власності на житло якраз і матиме на меті забезпечення та охорону громадських інтересів та інтересів самих власників житла, що відповідатиме меті задоволення громадського благоустрою в демократичному суспільстві.

Обмеження права приватної власності на житло, зумовлені охороною прав уповноважених осіб (сусідів власника, членів родини власника), визначають іншу групу обмежень. Власник квартири може на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, наданій йому для використання як єдиного цілого, за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку (ч. 2 ст. 383 ЦК України). У цьому разі таке обмеження спрямоване на охорону прав членів сім’ї власника квартири,

його сусідів та інших осіб (як власників, так і не власників). Показовим щодо зазначеного обмеження є випадок, який трапився в одному з багатоквартирних будинків м. Харкова по просп. Гагаріна. У будинку сталася аварія теплопостачальної системи. Робітники комунальних служб ліквідували аварію шляхом відключення одного з під'їздів будинку від теплопостачання. Проте відремонтувати систему вони не мали змоги, оскільки прорив труб стався в стіні однієї з квартир. Власники цього житла щойно зробили ремонт у квартирі, тому були проти того, щоб ремонтна бригада працювала у них і пошкодила тільки-но покладену плитку та нові шпалери. Незважаючи на Припис комунального підприємства Харківських теплових мереж, власники не допускали у своє житло працівників підприємства для проведення ремонту пошкодженої ділянки теплової системи. Через ситуацію, що склалася, двадцять сім сімей, що проживали в будинку, були позбавлені теплопостачання більш ніж на місяць.

У цьому випадку власники квартири, в стіні якої сталася аварія, були зобов'язані допустити ремонтну бригаду у своє житло. Цей обов'язок передбачається в ч. 7 ст. 20 ЗУ "Про житлово-комунальні послуги" № 1875-IV від 24 червня 2004 р.: споживач зобов'язаний допускати у приміщення, будинки і споруди представників виконавця (виробника) в порядку, визначеному законом і договором, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів та перевірки показників засобів обліку. У цьому випадку встановлені обмеження прав власників житла відповідають цілям охоронюваних законом прав інших мешканців квартир у багатоквартирному будинку. Метою таких обмежень є забезпечення належного визнання та поваги прав і свобод інших власників та осіб, що проживають у будинку. Тому ми вважаємо за необхідне передбачити законодавчі санкції щодо власників житла, які не виконують вимоги щодо допуску до свого житла представників житлово-комунальних служб для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інже-

нерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів та перевірки показників засобів обліку. Це буде одним з етапів досягнення балансу між правами й інтересами власників житла та їх обмеженнями. Окрім того, такі санкції мають бути пропорційними сумі збитків, завданих не ліквідованою вчасно аварією з вини власника, що стимулюватиме власника (споживача) до сумлінного виконання своїх обов'язків. Тому ми пропонуємо внести таке доповнення до ст. 20 ЗУ “Про житлово-комунальні послуги”: “Споживач, який відмовляється допустити в будинки і споруди представників виконавця (виробника) в порядку, визначеному законом і договором, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, має відшкодувати 10 відсотків від збитків, спричинених такою аварією, неполадкою санітарно-технічного та інженерного обладнання”.

3. Обмеження права приватної власності на житло, встановлені законом.

До цих обмежень належать обмеження, встановлені Конституцією України, ЦК України та іншими кодексами та законами. Вони відрізняються за юридичною силою закріплених у них обмежень та за загальним і спеціальним характером приписів. Обмеження права приватної власності на житло, встановлені Конституцією України, як правило, мають загальний, декларативний характер. Такі узагальнюючі обмеження покликані окреслити основні напрями подальшого запровадження обмежень у законах України. В обмеження права приватної власності на житло, встановлених кодексами та законами, втілюються конституційні засади та принципи. Так, у ч. 1 ст. 383 ЦК України зазначається, що власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва. Конкретизація обмежень права приватної власності на житло дає змогу визначити межі допустимої поведінки власника житла. З огляду на зазначене, є сенс проаналізувати специфіку реалізації обмежень права приватної власності на житло і їхній

вплив на охоронювані права осіб через аналіз норм ЦК України, що обмежують право приватної власності на житло:

а) *цільове призначення житла (квартир, житлових будинків) для проживання*. Власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва (ч. 1 ст. 383 ЦК України);

б) *заборона використовувати житло для промислового виробництва* (ч. 1 ст. 383 ЦК України). Встановлення в законодавстві цієї заборони зумовлене необхідністю охорони особистих немайнових та майнових прав сусідів власника та навколишнього середовища. Наприклад, якщо б власник житла мав право розташувати у своїй квартирі швейний цех або цех з виробництва промислових будівельних сумішей чи якихось інших товарів, це, поза сумнівом, порушувало б права інших мешканців. Як відомо, промислова діяльність має певний виробничий цикл, часто пов'язаний із добовим графіком роботи, великим шумовим фоном, застосуванням у процесі виробництва шкідливих та небезпечних для здоров'я людей речовин, накопиченням промислових відходів тощо. Тому власник житла позбавляється права розташовувати у своєму житлі або приміщенні, що знаходиться в жилomu будинку, але віднесене до нежилого фонду, будь-яке промислове виробництво. Однак слід зауважити, що таке обмеження не виключає права власника у встановленому законом порядку використовувати своє житло для інших видів підприємницької діяльності, якщо це не порушує права інших осіб. Зокрема, практика Європейського суду з прав людини ґрунтується на тому, що особа може займатися у своєму житлі юридичною практикою, надавати консультації, займатися складанням документації тощо;

в) *дозвіл здійснювати ремонт і зміни в квартирі за умови, що ці зміни не призведуть до порушення прав власників інших квартир* (ч. 2 ст. 383 ЦК України).

Щодо застосування цієї норми на практиці можна навести приклад, який мав місце в одному з будинків м. Харкова. Влас-

ники квартири на другому поверсі зробили ремонт у своєму житлі без погодження перепланування з проектно-будівельною організацією, не отримали висновки державних служб нагляду та рішення Виконавчого комітету Харківської міської Ради і висновку Бюро технічної інвентаризації. Як було з'ясовано будівельною комісією, власники демонтували несучу стіну у своїй квартирі з порушенням технічних вимог експлуатації будинку, що загрожувало порушенням цілісності всього будинку та небезпекою обвалу окремих його частин. Тому власники квартири були зобов'язані відновити стіну у попередньому стані за власний кошт. У цьому випадку таке обмеження права приватної власності на житло, як недопущення самовільного перепланування квартири, спрямоване на охорону життя і здоров'я людей, охорону їхніх майнових прав і забезпечує здійснення власником ремонтних робіт у житлі в межах, встановлених законом;

г) *дозвіл співвласнику житлового будинку, іншої будівлі, споруди робити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) без згоди інших співвласників, якщо це не порушує їхні права* (ч. 4 ст. 357 ЦК України). Зокрема, співвласник житлового будинку має право без згоди інших співвласників збільшити належну йому частину будинку шляхом його добудови у встановленому законом порядку. Право на добудову житлового будинку, збільшення співвласником за рахунок цього благоустрою свого житла відповідає міжнародному принципу постійного покращення умов життя людини. Проте це може спричинити обмеження права власності на житло сусідів особи, яка робить добудову (прибудову) до свого житла. Якщо співвласник будинку вирішив добудувати до своєї квартири балкон, він може це зробити за умови додержання прав інших власників квартир та без їхньої згоди на це. У разі якщо це призведе до порушення їхніх прав (зменшення рівня освітленості у квартирах, порушення міцності несучих стін тощо), то зумовлюватиме заборону на добудову балкона до квартири, якщо це не передбачено планом будівництва будинку;

д) *заборона руйнування житла, яке є пам'яткою історії та культури.* Житло, що є культурним надбанням, охороняється державою не тільки від руйнування та знищення, а й від модернізації його зовнішнього вигляду. Оскільки саме зовнішність цих будівель створює неповторний вигляд міських вулиць, площ та набережних у старовинних містах по всьому світу. Дуже часто у їхніх архітектурних формах зливаються різні епохи, стилі та вірування. Так, особливістю міста Венеція, яке має більше ніж тисячолітню історію, є чудова набережна та канали, вздовж яких розташовані розкішні особняки місцевої знаті минулих століть. Багато з них перебуває у приватній власності. Власники цих будинків не мають права їх руйнувати, робити прибудови та добудови, які б змінювали їхній зовнішній вигляд. Що ж стосується України, то тут для охорони та збереження житла, яке належить до пам'яток історії та культури, вживається недостатньо заходів. Зокрема, в історичних центрах багатьох міст проводиться активна забудова без збереження історичного вигляду будинків. Це відбувається внаслідок відсутності дійового правового обмежувального механізму щодо майнових прав власників житла, віднесеного до культурної спадщини нації. В окремих регіонах України власники житла, віднесеного до Державного реєстру об'єктів культурної спадщини (пам'ятки історії, культури, архітектури і містобудування, садово-паркового мистецтва), зобов'язуються органами місцевої адміністрації до укладання охоронних договорів на підставі вимог п. 23 ст. 5 та п. 13 ст. 6 Закону України "Про охорону культурної спадщини", але, на жаль, це лише поодинокі випадки. Зокрема, для збереження історичного вигляду м. Києва однією з ініціативних груп громадян надісланий лист Президенту України з пропозицією прийняти Закон "Про статус Києва як архітектурно-історичної пам'ятки світового значення". Поза сумнівом, такі законодавчі кроки є необхідними для охорони культурної спадщини українського народу та збереження її для наступних поколінь. Так, у ч. 1 ЗУ "Про охорону культурної спадщини" говориться про те, що пам'ятки, їхні частини, пов'язане з ними рухоме та нерухоме майно забороняється

ся зносити, змінювати, замінювати, переміщувати (переносити) на інші місця. Відповідно такі обмеження безпосередньо стосуються житлових будинків, квартир та іншого житла, визнаного об'єктом культурної спадщини України. Однак це не вирішить проблему охорони та збереження житла, яке є пам'яткою історії та культури, на всій території України. Тому ми пропонуємо доповнити ст. 383 ЦК України таким положенням: *власник житлового будинку, квартири, що є пам'яткою історії та культури, має право проводити реконструкцію, капітальний ремонт та інші зміни в житлі за умови попереднього отримання дозволу на проведення таких робіт у органу охорони культурної спадщини Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів охорони культурної спадщини обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій;*

є) дозвіл використання житла юридичними особами лише для проживання в ньому фізичних осіб (ч. 2 ст. 813 ЦК України). Це обмеження зобов'язує юридичну особу використовувати житло виключно за його цільовим призначенням — проживанням у ньому фізичних осіб. Юридична особа може укласти договір найму (піднайму) житла з фізичною особою, що буде відповідати вимозі зазначеної норми. Встановлене обмеження зумовлене необхідністю найбільш повного використання житлового фонду для задоволення житлових потреб людей.

Наведені обмеження права приватної власності на житло не є вичерпними в законодавстві України, але вони уможливають окреслення свободи розсуду власника житла та визначення основних напрямів державного регулювання здійснення права приватної власності на житло.

4. *Обмеження права приватної власності на житло, що встановлюються законом, але для запровадження яких обов'язковим є рішення суду.*

Судове рішення — це акт органу публічної влади, який має примусовий характер, обов'язковий до виконання, і ґрунтується на законі. В. П. Камишанський зазначає, що судове рішення виноситься в межах закону та взаємних вимог сторін одна до одної [69, с. 238]. Обмеження права приватної власності, для

впровадження яких у конкретній ситуації є необхідним судове рішення, можна вирізнити окремо. Зокрема, в ЦК України до обмежень права приватної власності на житло віднесено такі обмеження: 1) викуп пам'ятки історії та культури у її власника може відбутися лише на підставі рішення суду про її викуп; 2) припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з викупом земельної ділянки, на якій воно розміщено. Наприклад, викуп земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю, на якій розташований жилий будинок, здійснюється лише за згодою власника або за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Встановлюючи судові рішення як обов'язкову передумову примусового викупу житла та земельної ділянки, законодавець таким чином охороняє права власника від протиправного застосування обмежень органами місцевого самоврядування. При визначенні засобів контролю за використанням власності та обмеженням права власності Європейський суд з прав людини незмінно наголошує на домірності втручання, яке передбачає "справедливу рівновагу" між вимогами загальних інтересів і необхідними умовами захисту основних прав людини [41]. У правозастосуванні часто така домірність та рівновага встановлюються саме при винесенні судом рішення щодо конкретного випадку застосування обмежень права приватної власності на житло. Таким чином, судові рішення є однією з гарантій охорони прав власників житла та інших осіб від неправомірного обмеження їхніх майнових прав.

5. Обмеження права приватної власності на житло в договірному праві.

Як зазначається в наукових дослідженнях, суб'єктивне право осіб, які є учасниками договірних відносин з користування житлом, піддається певним обмеженням. Це виявляється в різних аспектах: щодо суб'єктного складу цих відносин; щодо укладання договору соціального найму житла; щодо умов договору соціального найму житла; щодо користування житлом [102, с. 36–39]. Крім обмежень за договором соціального найму житла, в договорах з житлом існує багато обмежень, передбачених чинним законодавством. Наведемо деякі аспекти об-

меження права приватної власності на житло в договірному праві.

По-перше, це стосується форми договору, оскільки, як зазначається у правовій доктрині, таке обмеження сприяє охороні прав добросовісної сторони [103, с. 40]. Договори з набуття права приватної власності на житло укладаються в письмовій формі і підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. У разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним. Утім якщо сторони домовилися щодо всіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна зі сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається (ст. 220 ЦК України). Показовою щодо цього є справа, яка перебувала у касаційному розгляді у Верховному Суді України.

Позивач Б. О. пред'явив позов до З. Н. про усунення перешкод у користуванні двокімнатною квартирою № 106 у будинку № 9 по вул. Р. Окіпної в м. Києві та про виселення з неї цих осіб, посилаючись на те, що зазначену квартиру він придбав у відповідачів 11 грудня 1995 р. з умовою її звільнення ними до 1997 р., однак відповідачі умов договору не виконують, чим порушують його права власності.

У березні 2001 р. відповідачі висунули зустрічний позов про визнання договору купівлі-продажу квартири від 11 грудня 1995 р. недійсним, посилаючись на те, що він був укладений унаслідок обману з боку позивача і не був нотаріально посвідчений.

У процесі розгляду справи Суд з'ясував, що квартира № 106 у будинку № 9 по вулиці Р. Окіпної в м. Києві належала на праві власності З. Н.

7 вересня 1995 р. З. Н. видала довіреність Р. О. на право продажу зазначеної квартири зі строком дії до 7 січня 1996 р. 11 грудня 1995 р. Р. О., діючи від імені З. Н., уклала з Б. О. на Київській універсальній біржі договір купівлі-продажу спірної квартири.

Відмовляючи З. Н. у визнанні договору купівлі-продажу квартири недійсним, районний суд та Апеляційний суд виходили з недоведеності факту обману при укладанні сторонами договору купівлі-продажу квартири та з факту порушення прав Б. О. як законного власника квартири.

Однак Верховний Суд з такими висновками не погодився, оскільки до них суди дійшли з порушенням норм матеріального та процесуального права. Враховуючи вимоги ЦК України про письмову форму та нотаріальне посвідчення договорів з житлом, зазначений договір мав бути нотаріально посвідчений. З огляду на викладене, Верховний Суд визнав договір про купівлю квартири № 106 у будинку № 9 по вул. Р. Окіпної в м. Києві недійсним [6].

Отже, зазначена вимога щодо форми договору спрямована на добросовісне виконання сторонами своїх прав і обов'язків, недопущення зловживання своїми правами та порушення прав інших осіб. Утім слід зауважити, що законодавець допускає певні винятки із загального правила, якщо сторони домовилися щодо всіх істотних умов договору і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна зі сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення. У цьому випадку договір може бути визнаний судом дійсним. Однак у наведеному прикладі ми мали змогу переконатися, що при відсутності такого виконання та недодержання встановленої законом форми договору це є підставою для визнання договору недійсним.

Наступний аспект обмежень у договірному праві стосується суб'єктного складу договірних правовідносин. У доктрині цивільного права вже розглядалися обмеження в суб'єктному складі. Проте ці дослідження стосувалися здебільшого відносин, які виникають при укладанні договору найму житла в державному житловому фонді [103, с. 37–38]. Однак у цивілістиці існує низка інших обмежень у договірних відносинах, які безпосередньо зумовлюються правом приватної власності на житло. При укладанні деяких правочинів сторонами в договорі можуть бути лише фізичні особи. Зокрема, в ч. 1 ст. 746 ЦК України йдеться, що відчужувачем у договорі довічного утри-

мання (догляду) може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я. Таке обмеження пояснюється специфікою цього правочину. Серед правових наслідків, які мають бути досягнені при укладанні договору довічного утримання, є забезпечення відчужувача утриманням та доглядом, надання йому матеріальної та моральної підтримки. Зрозуміло, що це є необхідним для людини, яка потребує утримання та догляду, наприклад, через втрату працездатності внаслідок віку або стану здоров'я, а не для юридичної особи. Тому з метою недопущення укладення договорів довічного утримання, що не відповідають зазначеній законом меті, законодавець чітко встановив обмеження щодо суб'єктного складу правочину. Хоча згідно зі ст. 744 ЦК України предметом цього договору може бути будь-яке майно, що має значну цінність. Як показує практика, насамперед договір укладається щодо житла.

Переважні права добросовісного наймача на житло за договором є наступним аспектом обмеження свободи розсуду власника в договірному праві. Переважне право наймача житла виявляється, зокрема, в таких випадках: 1) у разі спливу строку договору найму житла наймач має переважне право на укладення договору найму житла на новий строк (п. 1 ч. 1 ст. 822 ЦК України); 2) у разі продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач має переважне перед іншими особами право на його придбання (ч. 2 ст. 822 ЦК України). Так, якщо власник квартири уклав договір найму житла строком на п'ятнадцять місяців, то в разі її продажу переважне право на її придбання матиме наймач цього житла. Якщо власник відмовиться на визначених ним умовах (ціна житла, строк вчинення правочину) укласти договір купівлі-продажу житла з наймачем, останній матиме право вимагати переведення на нього прав покупця та (або) відшкодування збитків, завданих відмовою укласти договір.

6. Постійні та тимчасові обмеження права приватної власності на житло.

Проведення поділу обмежень на постійні та тимчасові зумовлюється виділенням такого класифікаційного критерію, як

тривалість дії обмежень у часі. Постійні обмеження права приватної власності на житло розглядалися в цьому розділі. Зокрема, це заборона використання жилих будинків та приміщень на шкоду інтересам суспільства (ч. 2 ст. 10 ЖК України); цільове використання житла (ст. 6 ЖК України). До тимчасових обмежень можна віднести обмеження права приватної власності на житло, які встановлюються для забезпечення безпеки громадян. Згідно зі ст. 112 ЖК України, якщо будинок (житлове приміщення) загрожує обвалом, громадяни виселяються з цього будинку (житлового приміщення) і їм надається інше житлове приміщення. Це обумовлюється законодавчою забороною проживання в приміщеннях, які не відповідають встановленим санітарним та технічним нормам, що пред'являються до житла (ст. 50 ЖК України). Окрім того, на сьогодні постала гостра проблема відповідності житла екологічним вимогам. Це стосується якості будівельних матеріалів, екологічної ситуації в місцевості, де розташовується житло, інших чинників, які впливають на рівень екологічного забруднення житла. Слід зауважити, що питання пов'язаності екології з правом на житло, а також можливості його здійснення досить часто розглядаються судами різних рівнів. Останніми роками у практиці Європейського суду був сформований принцип, відповідно до якого застосування ст. 8 Конвенції про захист прав людини можливе не тільки при прямих порушеннях права на житло, допущених державою, а й непрямого втручання держави. Зокрема, це стосується втручання, яке має негативні наслідки, наприклад, зменшення комфортності житла. Так, у справі “Беггз проти Сполученого Королівства”, яка стосувалася питання заподіяння заявнику шкоди у зв'язку з шумом від аеропорту, Суд наголосив, що “грубе втручання в навколишнє середовище може зачіпати благоустрій особи та позбавляти її можливості користуватися своїм житлом, що може заподіяти шкоду її приватному та сімейному життю, навіть у разі, якщо здоров'я такої особи не піддається серйозній небезпеці” [156].

Деякі вчені звертають увагу на те, що обмеження прав і свобод громадян є необхідним елементом режиму надзвичайної

ситуації, оскільки громадяни об'єктивно не мають можливості в повному обсязі здійснювати свої права [34, с. 218–219]. В умовах воєнного або надзвичайного стану можуть встановлюватися певні обмеження прав і свобод осіб. Основою такого правообмежувального механізму, як зазначається у вітчизняній правовій літературі, виступає необхідність забезпечення національної безпеки, підтримання громадського порядку, охорони здоров'я, моральності населення, захисту прав і законних інтересів суспільства [95, с. 82]. Право приватної власності на житло у випадках, встановлених законом, зумовлених воєнним чи надзвичайним станом, також може бути обмеженим, але це має бути прямо передбачено в законі. Прикладом щодо обмеження права приватної власності на житло може бути ситуація, яка виникла в Дніпропетровську в результаті вибуху побутового газу. Вибух газу розірвав десятиповерховий будинок навпіл, унаслідок чого третій та четвертий під'їзди, у яких знаходилося 96 квартир, були повністю знищені, при цьому зазнали пошкоджень стіни прилеглих під'їздів. Також постраждали два сусідні жилі будинки, в яких вибуховою хвилею були знесені дахи [25, с. 1]. Внаслідок аварії десяткам людей було заборонено заходити до своїх пошкоджених квартир до моменту повного закінчення відновлювальних робіт, оскільки це житло перебувало в аварійному стані. Таким громадянам надавалася можливість проживати в місцевих готелях за рахунок державного фінансування. Заборона знаходитися та проживати у своїх квартирах була зумовлена необхідністю охорони життя та здоров'я мешканців, що визначається загальноправовими принципами правозастосування. Водночас запровадження такого обмеження мало стати винятком та спричиняти якнайменше незручностей цим особам, право користування житлом яких обмежується (забезпечення їх комфортабельного розміщення у готелях, надання їм якісного та безкоштовного харчування тощо).

7. Обмеження права приватної власності на житло за змістом права власності. Щодо цього критерію слід зазначити, що представники дореволюційної цивілістичної доктрини були

єдині в думці, що право власності може обмежуватися не тільки як повне та найбільш абсолютне право, але слід виділяти й обмеження певних правомочностей власника: права володіння, користування та розпорядження [92, с. 354, 534]. Сучасні науковці також схилиються до думки, що можливі обмеження не тільки самого права власності, а й окремих елементів його змісту [69, с. 239]. Вирізнення такого критерію класифікації обмежень права приватної власності на житло, як зміст права власності, дає можливість найбільш повно дослідити обмеження щодо кожної правомочності права приватної власності. Розгляд обмежень права приватної власності на житло через обмеження володіння, користування та розпорядження житлом допоможе з'ясувати механізм правового регулювання права приватної власності щодо таких обмежень та детально дослідити його. Окрім того, на відміну від дореволюційного законодавства, яке знало права участі, сучасне законодавство не сприйняло таких норм. У сучасному законодавстві відсутні обмеження, які б аналогічно дореволюційним стосувалися всього права приватної власності на житло. У чинному законодавстві простежується обмеження кожного елемента змісту права власності: володіння, користування та розпорядження. Отже, позиція про обмеження права приватної власності загалом в умовах чинного законодавства не повністю знаходить своє підтвердження. Слід зауважити, що в регулюванні житлових відносин більш правильним буде виявлення обмежень через окремі елементи права приватної власності. З метою упорядкування законодавчих норм щодо обмеження права приватної власності на житло пропонуємо окреслити обмеження, встановлені законом щодо кожної правомочності власника житла.

Обмеження права володіння житлом власника зумовлюється ущемленням його прав щодо юридичного, фактичного та господарського панування над цим житлом.

Обмеження права користування власника житла виявляється у звуженні юридичної можливості здобувати з житла його корисні властивості у процесі особистого використання. Обме-

ження права користування зумовлюються охороною прав сусідів власника житла та забезпеченням їхніх законних інтересів. Свобода розсуду власника щодо задоволення своїх потреб через використання житла обмежується з метою додержання прав і свобод сусідів власника.

Обмеження права розпорядження житлом виявляється у звуженні можливості власника визначати юридичну долю житла. Це може виявлятися в неможливості відчужувати житло (обміняти, подарувати, продати тощо).

Розгляд обмежень права приватної власності на житло через класифікацію за правомочностями власника зумовлює пізнання сутності самого явища, його обумовленості іншими правовими елементами та глибше дослідження обмежень права приватної власності на житло. Вважаємо, що розкриття сутності обмежень кожного елемента змісту права приватної власності на житло виявляє специфіку щодо володіння, користування та розпорядження житлом.

Як було з'ясовано, можна провести класифікацію обмежень права приватної власності на житло за багатьма класифікаційними критеріями, але не кожна класифікація має наукову та практичну цінність. Лише та класифікація, яка об'єктивно відображає реальний стан суспільних та правових відносин і є найбільш логічною та упорядкованою, може бути запропонована як єдино прийнятна для законодавства та правозастосування. Цим критеріям відповідає класифікація обмежень права приватної власності на житло за змістом права власності. Такий критерій класифікації обмежень права приватної власності на житло, як зміст суб'єктивного права власності, відповідає класифікаційним критеріям всеосяжності, раціональності та необхідності, тому його слід взяти за основу при дослідженні специфічних рис обмежень права приватної власності на житло.

Розділ 3

ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА ВОЛОДІННЯ, КОРИСТУВАННЯ ТА РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЖИТЛОМ

3.1. Обмеження права володіння житлом

Велике соціальне та економічне значення житла, що наголошується закріпленням у Конституції України права на житло (ст. 47), визначає специфіку виникнення та застосування обмежень права приватної власності в законодавстві України. Проведений аналіз особливостей обмежень права приватної власності на житло дав змогу виявити підстави побудови класифікаційної системи таких обмежень. Зокрема, було виявлено низку критеріїв класифікації на підставі мети та джерел встановлення обмежень права приватної власності на житло, їх дії в часі, змісту права власності, договірних відносин. Ця класифікація обмежень права приватної власності на житло є найбільш повною і відповідає таким принципам побудови класифікаційної системи, як раціональність, розумність та логічність. Адже дослідження такого виду обмежень права приватної власності залежить від специфіки самого об'єкта цивільних правовідносин.

Визначення критеріїв класифікації зазначеного виду обмежень має ґрунтуватися передусім на таких аспектах їх правозастосування, які визначаються особливостями здійснення права власності на житло та змістом цього права: володінням, користуванням та розпорядженням. Обмеження впливають насамперед на зміст самого суб'єктивного права. Підтвердження цього можна зустріти у праці В. І. Курдиновського, де він зазначає, що всі легальні обмеження ущемляють власника у праві володіння та користування річчю або у праві розпорядження нею [81, с. 13]. Сучасні наукові дослідження обмежень права власності також ґрунтуються на цьому положенні. Так,

О. М. Кудрявцева висловлює думку, що, оскільки обмеження є складовою частиною права власності в об'єктивному розумінні (як сукупність правових норм, що регулюють відносини власності), у змісті обмежень також можна виокремити існуючу тріаду: обмеження права володіння, обмеження права користування, обмеження права розпорядження [78, с. 74]. Це дає підстави не лише розглядати обмеження права приватної власності на житло загалом, а й досліджувати особливості права володіння, користування та розпорядження. Дослідження деяких правомочностей власника викликається виявленням міри можливої поведінки власника, здійсненням ним своїх прав у визначених законом межах та відповідно до охоронюваних прав та свобод уповноважених осіб.

Аналіз обмежень елементів змісту права приватної власності можна розпочати з розгляду обмеження права володіння житлом. Для цього потрібно визначити, що являє собою право володіння, оскільки в сучасному законодавстві правомочність власника з володіння часто ототожнюється з володінням особами, які не є власниками майна.

Для правомочностей власника, як зазначає Д. М. Генкін, характерні дві ознаки: по-перше, зміст правомочностей власника визначається здебільшого безпосередньо самим законом залежно від виду і форми власності, по-друге, власник самостійно здійснює свої правомочності, а не ґрунтується на праві іншої особи на цю річ [31, с. 56]. Є. О. Харитонов під володінням як правомочністю права власності розуміє господарське володарювання власника над майном, можливість впливати на неї в будь-який момент [36, с. 494]. Тобто володіння обов'язково має ґрунтуватися на юридично закріпленому фактичному господарюванні власника над своєю річчю (майном).

При цьому, як слушно зауважує В. М. Самойленко, власник є одночасно і володільцем, якщо річ перебуває в його володінні, а якщо річ загублена або вкрадена, то він залишається власником, але перестає бути володільцем [138, с. 268]. Власник є володільцем своєї речі за умови, що вона перебуває у нього. У випадку якщо вона переходить за договором найму (оренди),

зберігання до іншої особи або вкрадена у нього, він перестає бути володільцем. Отже, право (правомочність) володіння як одна зі складових права власності визначається закріпленням у правових нормах суспільних відносин між особами з приводу фактичного панування над річчю.

Для того щоб уникнути плутанини, потрібно зазначити, що вже римські юристи розрізняли володіння (*possessio*) як самостійний інститут речового права та володіння (*jus possidendi*) як одну із правомочностей власника. Володіння як інститут речового права поєднувало у собі правовий та фактичний аспекти. Фактичний характер володіння як юридичної ситуації визначає відокремлене трактування вольового аспекту правовідносин римською юридичною наукою: поряд з *corpus* — тілесним, матеріальним зв'язком особи з річчю виділяється *possidendi* — намір володіти річчю. Із цього приводу римські юристи зазначали, що божевільний та малолітній без згоди опікуна не можуть почати володіти, оскільки у них відсутнє бажання володіти, хоча вони могли здійснювати тілесний контакт з річчю [43, с. 360–361]. Тобто інститут володіння визначається двома основними факторами: фактичним володінням річчю та волею особи, спрямованою на оволодіння річчю, майном як своєю власністю.

Інший аспект фактичного володіння стосується визначення підстав його набуття. А. І. Покровський визначив, що таке фактичне панування особи над річчю, взяте незалежно від питання про право над нею (*jus possidendi*) і від питання про засоби набуття (*causa possessionis*), називається володінням (*possessio*) [125, с. 356]. Такої самої думки дотримується Є. О. Харитонов, зауважуючи, що категорія “фактичне володіння” охоплює всі ситуації, коли особа фактично тримає майно у себе незалежно від питання про право на це майно. Фактичне володіння, як стверджує дослідник, може бути за своєю суттю титульним або безтитульним [36, с. 620]. Існування фактичного володіння розглядалося давньоримськими юристами в аспекті правомірного та неправомірного: *possessio iusta* та *possessio iniusta*. Пороки володіння, за твердженням Д. В. Дождьева, завжди від-

носні і мають значення лише проти актуального супротивника. Таке володіння беззахисне проти попередника, але має значення проти третіх осіб [43, с. 367]. Відповідно володіння може мати місце в особі, яка має правові підстави для цього (наприклад, власник або інша особа, яка володіє майном на підставі договору), та особи, яка володіє майном без достатніх правових підстав. Такі особи поділяються на добросовісних та недобросовісних володільців.

У сучасному цивільному законодавстві фактичне володіння розглядається як тримання майна у себе (ч. 1 ст. 397 ЦК України). Частина 3 ст. 397 ЦК України визначає, що фактичне володіння майном вважається правомірним, якщо інше не впливає із закону або не встановлене рішенням суду. Як слушно зазначає Д. В. Дождьов, володіння як право існує лише настільки, наскільки воно визнане та захищене позитивним правом [43, с. 360]. Тобто право володіння в цих випадках є титульним володінням, яке за чинним законодавством може виникнути на підставі договору з власником або особою, якій майно було передане власником, а також на інших підставах, встановлених законом (ст. 398 ЦК України).

Таким чином, правомірне володіння становить законне, титульне, а не тільки фактичне панування особи над річчю, що зумовлює ставлення володільця до неї як до своєї власності. Правомірність такого володіння, відповідно до чинного законодавства, встановлюється законом та судовим рішенням.

При дослідженні права, правомочності володіння як елемента змісту права власності також необхідно відокремлювати його від утримання, тримання (*detentio*). Утримання не визнається володінням, коли воля володіти майном визначається згодою з володільцем, поставлена у залежність від іншої особи, чий зв'язок з річчю визнається основою такої згоди. За визначенням давньоримських юристів вважається, що ми володіємо не тільки тоді, коли володіємо самі, але й якщо інший перебуває у володінні від нашого імені, хоча він і не підпорядковується нашій владі; вважається також, що через тих, у кого ми залишили (річ) на зберігання або позичили, або кому надали без-

коштовно житло, — володіємо ми самі [43, с. 364]. Відповідно в римському праві розрізнялися ці правові інститути: під правом володіння розумілося ставлення до речі як до своєї власної, а під набуванням речі у тимчасове володіння за договором найму або зберігання розумілося утримання [138, с. 191–192]. У правовій доктрині давньоримської держави *detentio* було самостійною правовою категорією, відмінною від *possessio*, що викликає необхідність відмежування цих дефініцій і в сучасній доктрині та позитивному праві. Щоб запобігти змішуванню понять “власник”, “володілець” та “утримувач”, В. М. Самойленко слушно пропонує чітко розрізнити в законодавстві ці поняття [138, с. 192].

У своєму дослідженні ми будемо розглядати лише обмеження права володіння як однієї з правомочностей власника. Для проведення найбільш повного дослідження обмежень права володіння житлом слід розглянути низку аспектів обмежень цього права. Необхідно виявити, чи можливе дослідження обмеження права володіння окремо від обмеження права користування. Як стверджувалося в дореволюційній доктрині, з обмеженнями права володіння зазвичай поєднується обмеження права користування, тому особа не тільки не володіє майном, а й не користується ним, у будь-якому випадку — не в повному обсязі [92, с. 354]. В. І. Курдиновський, розглядаючи обмеження володіння, користування та розпорядження, поділяє їх на дві групи. До першої він відносить обмеження права володіння та користування річчю; до другої — обмеження права розпорядження [81, с. 13]. Однак дослідження обмежень права власності та окремих його елементів у правовій доктрині України та інших держав дають змогу говорити й про обмеження прав власників щодо володіння майном.

Окремі аспекти обмеження права володіння житлом розглядає Є. О. Мічурін. Він зауважує, що законом встановлюються певні обмеження, які можуть стосуватися як недобросовісного, так і добросовісного володіння майном. Обмеження незаконного володіння обумовлюється закріпленням у ст. 317 ЦК України права власника витребувати своє майно від особи, яка

незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним [103, с. 105]. Підґрунтям цього є переважне право власника на володіння своїм майном, яке перебуває без достатніх правових підстав у іншої особи. Неправомірне володіння, як зазначає Д. В. Дождьов, у цьому розумінні є збитковим, хоча юридично визнається володінням у давньоримському праві [43, с. 367]. Утім у наведених нормах чинного законодавства незаконний володілець позбавляється свого права володіння, поступаючись ним власнику майна. Видається, що в цьому разі радше йдеться про позбавлення особи незаконного володіння, а не про його обмеження.

У російській правовій доктрині ми також зустрічаємо деякі дослідження щодо обмеження права володіння житлом. Так, О. М. Кудрявцева зауважує, що підґрунтя обмеження права володіння закладене в законодавстві минулого століття. Зокрема, вона наводить як приклад ст. 182 ЦК РСФРР 1922 р., де зазначається, що у покупця та його дружини і неповнолітніх дітей не може бути два та більше володіння [78, с. 79]. Проте в цьому випадку йдеться про обмеження правоздатності, що мали місце в радянському цивільному законодавстві, а не про обмеження суб'єктивного права на житло. Як було проілюстровано в попередніх розділах, у законодавстві того часу йшлося про заборону набувати у власність більшу кількість будинків та про обов'язок відчужити їх власником, якщо їхня кількість перевищить законодавчо встановлені норми. На жаль, дослідниця не наводить прикладів обмеження права володіння житлом у чистому вигляді та не доводить можливість такого обмеження без обмеження права користування та розпорядження житлом.

Т. О. Мечетіна, досліджуючи обмеження, доходить висновку, що в чинному російському законодавстві обмеження власників житла розуміються як обмеження права користування та права розпорядження житлом. Науковець не наводить прикладів із позитивного права про обмеження правомочності володіння [93, с. 126]. Інші науковці також досліджують обмеження права володіння та користування без наведення прикладів обмеження права володіння в чистому вигляді [150, с. 119–144].

На нашу думку, це пояснюється відсутністю у чинному російському законодавстві норм щодо обмеження права володіння власника без обмеження правомочностей користування та розпорядження.

Як зазначається у правовій доктрині, право користування річчю здебільшого поєднується з правом володіння, тому, надаючи іншій особі право користування річчю, власник, як правило, надає їй і право володіння. Хоча право користування може бути представлено без права володіння, особливо коли користування річчю полягає у вживанні її плодів [92, с. 343]. Аналогічної думки додержується Д. М. Генкін, який зазначає, що право користування зазвичай є невіддільним від правомочності володіння, оскільки користування річчю переважно припускає володіння нею. Водночас автор зауважує, що в окремих випадках можливе надання користування без володіння. Зокрема, придбання квитка в театр або на потяг дає особі право користування (місцем) кріслом у залі театру або вагоні, але не дає права володіння ним [31, с. 106]. Хоча про неможливість користування річчю без володіння нею зазначається в сучасній правовій доктрині [139]. Так, О. С. Іоффе зауважував, що необхідною передумовою здійснення права користування є право володіння, що становить один з обов'язкових елементів права власності [67, с. 332]. Такий підхід до визначення права користування обумовлюється неможливістю користування майном без фактичного володіння ним. Інші автори також схиляються до думки, що правомочності користування та володіння при переданні речі за договором мають нерозривний зв'язок, який виявляється в переданні не тільки права користування, а й права володіння [38, с. 270].

Наразі наукові дослідження таких правомочностей власника, як володіння та користування, дають змогу схилитися до останньої позиції, оскільки користування річчю без фактичного володіння нею важко уявити. Стосовно прикладу про користування місцем у транспорті або театрі, то варто зазначити, що таке користування також припускає володіння річчю. Передання власником права користування іншій особі покладає на

нього обов'язок передати й право володіння нею, тобто юридичне та фактичне панування над нею. Адже навіть тимчасове користування майном, навіть місцем у транспорті неможливе без володіння ним. Такий підхід є найбільш природним, на наш погляд, оскільки має в своїй основі обґрунтування сутності правомочностей користування та володіння як елементів змісту права власності. Це обумовлює самостійне значення кожної з правомочностей та виявлення їхніх обмежень, зокрема стосовно житла, у законодавстві. Наприклад, ордер на соціальне житло, виданий конкретній фізичній особі, породжує у неї не тільки правомочність користування, а й правомочність володіння, причому не тільки фактичне, а й юридичне. Якщо квартира, на яку був виданий ордер, зайнята іншою особою, то титульний володілець має право вимагати її звільнення. Водночас власником, який надав житло за договором соціального найму, була і залишається територіальна громада.

Тут потрібно відзначити, що обмеження права користування житлом закладено в самому факті володіння цим об'єктом власності. Стаття 379 ЦК України визначає, що житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Із наведеного легального визначення випливає, що ключовими словами тут є “призначені” та “придатні”, тобто, інакше кажучи, житло — це приміщення капітального типу, яке спеціально побудоване з дотриманням необхідних вимог (придатність для постійного проживання в ньому). Як бачимо, сам закон вже приписує власнику або володільцю (утримувачу) мету використання цього об'єкта.

Аналіз наведених позицій щодо обмеження права володіння дасть змогу провести подальше дослідження обмеження права володіння житлом в аспекті позитивного права України. Адже зміст суб'єктивного права власності містить три окремі правомочності, які можуть здійснюватися власником у повному обсязі або обмежуватися у встановленому законом порядку.

Як зазначається у правовій літературі, володіння, яке не спирається на законну титульну підставу, називається незакон-

ним [138, с. 192]. Незаконне володіння може бути добросовісним та недобросовісним. Під добросовісним володінням розуміється володіння, коли особа не знала і не могла знати про неправомірність свого володіння, а під недобросовісним — коли особа знала або мала знати про незаконність свого володіння. Закон закріплює положення, згідно з яким власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд (ч. 1 ст. 319 ЦК України). Як стверджує В. М. Самойленко, власник, фактично позбавлений володіння, юридично такої правомочності не позбавляється і може повернути річ (не правомочність) за допомогою віндикаційного позову. З поверненням із чужого незаконного володіння відновлюється єдність фактичного та юридичного статусу володіння [138, с. 191]. Відповідно до ст. 319 ЦК України власник володіє, користується та розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Це забезпечує охорону майнових прав власника, оскільки ніхто всупереч його волі не має права володіти його майном. У випадку переходу фактичного володіння до іншої особи — не власника сам власник позбавляється права володіння житлом, а в окремих випадках і самого права власності. Володіння не власників (володільця та утримувача), якщо воно законне, захищається законом: для особи, яка має речове право на чуже майно, та для утримувача за договором — зобов'язальними способами захисту. Обмеження та припинення права володіння допускаються лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі та в порядку, встановлених законом. Як правило, такі обмеження допускаються в межах закону та забезпечуються рішенням суду. Примусове позбавлення власника права володіння майном може бути здійснене лише за умови, прямо передбаченої законом.

Наступний аспект обмеження права володіння, як зазначається у правовій доктрині, полягає в тому, що законом встановлені певні обмеження щодо володіння майном особи, яка визнана померлою [106, с. 105]. Віддаючи належне науковцю, який одним із перших в Україні проаналізував обмеження права володіння майном, вважаємо за можливе дослідити це через

виявлення можливості обмеження права володіння без обмеження інших правомочностей власників житла.

У ч. 2 ст. 48 ЦК України зазначається, що, незалежно від часу своєї появи, фізична особа, яка була оголошена померлою, має право вимагати від особи, яка володіє її майном, повернення цього майна, якщо воно збереглося та безоплатно перейшло до неї після оголошення фізичної особи померлою, за винятком майна, придбаного за набувальною давністю, а також грошей та цінних паперів на пред'явника. Таким чином, особа, яка внаслідок оголошення фізичної особи померлою отримала певне майно безоплатно, зобов'язується повернути його цій особі. Ця норма не поширюється на майно, яке було придбане за набувальною давністю. Особа, до якої майно перейшло за відплатним договором, зобов'язана повернути його, якщо буде встановлено, що на момент набуття цього майна вона знала або могла знати, що фізична особа, яка була оголошена померлою, жива. У разі неможливості повернення майна в натурі особі, яка була оголошена померлою, відшкодовується вартість цього майна (ч. 3 ст. 48 ЦК України). Якщо таким майном буде квартира, будинок чи інше житло, власник не втрачає права на повернення свого майна, оскільки законодавець встановлює виняток лише щодо грошей та цінних паперів на пред'явника. Утім особа, яка володіє майном, зобов'язана його повернути тій особі, яка була визнана померлою за умови її появи.

У цьому випадку добросовісний володілець позбавляється (а не обмежується в праві володіння) приватного титулу, а отже, і всього права власності на користь первісного власника, який з'явився. На наш погляд, ст. 48 ЦК України надає пріоритет первісному власнику — особі, яка оголошена померлою, тому що, як вірно зауважив В. М. Самойленко, виносячи рішення про визнання фізичної особи померлою, суд лише з високим ступенем імовірності припускає (а не констатує), що цієї особи немає в живих [138, с. 51]. Інакше кажучи, виносячи подібне рішення, суд передбачає можливість появи первісного власника, а отже, і повернення йому власності. Навряд чи можна в цій ситуації говорити про обмеження правомочності власника.

У наведеному прикладі припинення суб'єктивного права в особи, яка володіла майном на законних підставах, визначається правом власності особи, оголошеної померлою. Передумовою цього є охорона майнових прав особи, яка визнається померлою. Законодавець регулює майнові правовідносини, які виникають після появи фізичної особи, яка була оголошена померлою, шляхом зобов'язання фактичного володільця майна повернути його власнику, тобто позбавлення його не тільки права володіння, а й права власності загалом. Таким чином, у наведеному прикладі особа позбавляється права власності, а не обмежується у праві володіння.

Підбиваючи підсумок дослідження права володіння житлом, можна зазначити, що аналіз законодавства та правової доктрини дав змогу переконатися, що обмеження права володіння власника житла без обмеження права користування в чинному цивільному законодавстві не існує. Проте обмеження права володіння можливе при обмеженні права власності на житло загалом або обмеженні права користування житлом.

Обмеження правомочностей власника житла здійснюється з метою охорони прав та інтересів інших уповноважених осіб. Однак вони не повинні мати не врегульованого законодавством характеру, оскільки останнє може спричинити порушення основних правових принципів здійснення власником своїх майнових прав та особистих немайнових і майнових прав і свобод інших осіб.

3.2. Обмеження права користування житлом

Право користування, як підкреслював Д. І. Мейєр, є найбільш істотною частиною змісту права власності, що полягає у використанні речі для задоволення яких-небудь потреб. Особа може підпорядковувати річ, що становить її власність, своїм потребам, задовольняти їх, користуватися річчю без прямого руйнування самої речі [92, с. 328, 342]. У сучасних дослідженнях зазначається, що під правом користування визнається гарантована законом та визнана за власником юридична мож-

ливість здобувати з речі її корисні, господарські властивості в процесі особистого або виробничого споживання, використання [138, с. 193]. Тобто під правом користування розуміється можливість власника реалізувати фактичну владу над своїм майном шляхом здійснення певних дій (проживати у своєму будинку). Відповідно до ч. 2 ст. 761 ЦК України право передавання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права. Із цього приводу є досить слушне зауваження, що, незалежно від того чи сама річ служить для задоволення потреб, або вона дає прибуток, який служить цій самій меті, вживання речі буде здійсненням права користування [92, с. 342]. Тобто плоди та доходи, які дає річ, що перебуває на праві власності в особи, також можуть становити власність цієї особи.

Давньоримське право відокремлювало особливий режим плодів — *fructus extantes* (існуючі плоди). Ці плоди були окремими речами, але право на них залежало від прав на плодоносну річ [43, с. 357]. Інакше кажучи, право власності на такі плоди могло виникати у власника речі або іншої особи, яка володіла річчю на правових засадах. Сучасне позитивне право також встановлює, що продукція, плоди та доходи належать власникові речі, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 2 ст. 182 ЦК України). Тобто, як зазначає В. М. Самойленко, в це поняття потрібно включати і право привласнювати продукцію [138, с. 193]. Тому поняття користування майном (річчю) як елемент змісту права власності містить таку правову категорію, як отримання від майна (речі) його власником корисних властивостей шляхом привласнення продукції, плодів та доходів.

Залежно від мети споживання речі (майна) можна окреслити деякі аспекти змісту права користування житлом. Якщо договором оренди визначається, що орендар може використовувати майно для своїх потреб без права здавати його в суборенду, то укладення ним договору суборенди буде суперечити нормам договору оренди цього майна. У разі укладення договору піднайму житла за згодою наймодавця наймач має

право отримання доходів із такого майна, оскільки договір піднайму є оплатним.

Інакше кажучи, власник здійснює право розпорядження з метою користування майном для одержання прибутку. При цьому він позбавляється і фактичного володіння, оскільки саме тут простежується виняток із загального правила: користуватися річчю можна лише фактично володіючи нею. Отже, право користування майном припускає його використання як для задоволення власних потреб шляхом його використання за прямим призначенням (наприклад, житла для проживання), так і для отримання плодів та доходів (передання свого житла для проживання іншим особам за договором комерційного найму). Таким чином, право користування майном, що належить особі на праві власності, на підставі договору або на інших правових засадах, здійснюється особою в межах встановлених обмежень щодо права власності, умов договору або на засадах, встановлених законом щодо інших правових підстав. При цьому, обираючи той чи інший спосіб використання житла, власник одночасно здійснює й іншу правомочність — право розпорядження.

Встановлення загальних підходів до визначення основних рис обмеження права користування майном дає нам можливість розглянути специфіку таких обмежень щодо житла. Для дослідження обмежень права користування житлом необхідно враховувати як концептуальні позиції розроблення цього питання, так і його позитивне регулювання. Це зумовлюється необхідністю, як зазначається в цивілістиці, виходом на адекватне, системне, виважене та прозоре нормативне регулювання таких обмежень [106, с. 104]. Адже обмеження права користування житлом може зачіпати законодавчо гарантовані права та інтереси кожної особи, в тому числі найбільш соціально уразливих та незахищених верств населення: малолітніх, неповнолітніх, обмежено дієздатних, недієздатних, непрацездатних осіб тощо. Тому проведення дослідження таких обмежень має провадитися з урахуванням специфіки суб'єктного складу цих правовідносин і правозастосовної та судової практики з цього питання.

На сьогодні в чинному законодавстві спостерігаються тенденції щодо недопущення необмеженого користування власником своїм житлом. Обмеження встановлюються в різних аспектах та зумовлюються багатьма факторами. Слід зауважити, що обмеження права користування власника досліджувалося ще дореволюційними вченими. Так, Д. І. Мейер зазначав, що обмеження стосовно володіння та користування застосовуються при становленні опіки над майном марнотрата, неповнолітнього, божевільного; при стягненні за заставною маєток реалізується з публічних торгів, а у разі вимоги заставодержателя переходить у його управління з правом використання доходів замість відсотків [92, с. 355]. Зазвичай такі обмеження стосувалися нерухомого майна, зокрема житла, що зумовлювалося його великою матеріальною цінністю. Під такими обмеженнями зазначених осіб розумілося не тільки обмеження їхньої дієздатності, а й обмеження права користування своїм майном. Зважаючи на вік осіб, відсутність життєвого досвіду або наявність психічних розладів, законодавець передбачав певні обмеження щодо здійснення права користування майном, у тому числі й отримання плодів та доходів з такого майна. Така позиція вченого викликає її нерозуміння у сучасній правовій літературі. Зокрема, існує думка, що не можна відносити до обмежень права власності обмеження дієздатності особи, оскільки право власності особи здійснюється її опікуном (піклувальником) [94, с. 104]. Це підтверджується переданням майнових прав особи, що є малолітньою, неповнолітньою, обмежено дієздатною або недієздатною, її опікуну (піклувальнику).

Сучасне законодавство України не встановлює обмежень щодо права користування житлом малолітніх, неповнолітніх, обмежено дієздатних та недієздатних осіб. Оскільки право користування являє собою “можливість здобувати з речі її корисні, господарські властивості у процесі особистого або виробничого споживання” [138, с. 193], особа не може бути обмежена внаслідок свого малолітнього віку або психічного захворювання отримувати певну користь із належного їй житла. Адже недієздатності особою своїх цивільних прав не є підставою для їх

припинення, крім випадків, встановлених законом (ч. 2 ст. 12 ЦК України). Тобто наявність певних фактичних перешкод щодо користування житлом цими особами, наприклад, постійне проживання в іншому місті з батьками, опікуном або в медичному закладі, не спричиняє обмеження та припинення правомочності користування належним їм житлом, а свідчить тільки про те, що неповнолітній власник не здійснює цієї правомочності.

Окрім зазначених видів обмежень права користування майном, дореволюційне законодавство знало так зване тимчасове зайняття чужого майна. Як зазначав Д. І. Мейєр, ідея експропріації, тобто примусового відчуження майна, необхідного для якої-небудь суспільної мети, застосовується до тимчасового використання чужого майна. У тлумачному словнику С. І. Ожегова термін експропріація тлумачиться як примусове відчуження, вилучення власності [120, с. 908]. Оскільки право володіння та користування переходить до держави або приватної особи всупереч волі власника, автор розглядає цей приклад як обмеження окремих правомочностей останнього [92, с. 355]. Сучасне чинне законодавство не застосовує цей термін. Замість цього в ст. 353 ЦК України вживається термін “реквізиція” – примусове відчуження у власника майна на підставі та в порядку, встановлених законом, за умови попереднього і повного відшкодування його вартості у разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та інших надзвичайних обставин, з метою суспільної необхідності. Хоча таке відчуження може мати тимчасовий характер і власник має право на повернення свого майна, але, на наш погляд, це не дає підстав розглядати його як обмеження права користування. Унаслідок застосування щодо майна власника реквізиції він узагалі позбавляється права приватної власності. Реквізоване майно згідно з ч. 3 ст. 353 ЦК України може переходити у власність держави або знищуватися. Тому позбавлення власника його майна не можна ототожнювати з обмеженням його правомочностей з користування цим майном. Обмеження певної правомочності власника може бути одним із попередніх етапів позбавлення суб’єктивного

права на житло (скажімо, заборона відчужувати квартиру у зв'язку з техногенною аварією тощо). Проте позбавлення права на житло та його обмеження є різними правовими явищами, оскільки не можна обмежувати те, чого вже немає.

Сучасне національне законодавство прямо передбачає певні обмеження щодо права користування власником своїм майном у визначених випадках. Так, ч. 7 ст. 319 ЦК України визначає, що діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом. У цьому випадку законодавець, по-перше, гарантує свободу здійснення власником своїх майнових прав, а по-друге, встановлює допустимі законом обмеження діяльності власника та зобов'язує його у встановлених законом порядку та випадках допустити інших осіб до користування його майном. Такі обмеження та зобов'язання можуть встановлюватися цивільним, сімейним, житловим та іншим законодавством.

Із цього приводу у правовій літературі зазначається, що таке обмеження права на житло може встановлюватися на користь малолітніх дітей власника, які мають проживати з ним [47, с. 455]. Справді, ч. 4 ст. 29 ЦК України визначає, що місцем проживання фізичної особи, яка не досягла десяти років, є місце проживання її батьків (усиновлювачів) або одного з них, з ким вона проживає, опікуна, або місцезнаходження навчального закладу чи закладу охорони здоров'я, в якому вона проживає. Хоча, як зауважує В. М. Самойленко щодо обов'язку власника допустити обмежене користування його річчю іншими особами, в цьому випадку йдеться не про користування, як елемент права власності, а про інші речові права на чужу річ, наприклад, про сервітути [138, с. 194]. Оскільки закон гарантує малолітній дитині право на проживання зі своїми батьками, ми можемо розглядати це як визначений обсяг прав щодо користування особою чужим майном, що визначається змістом сервітути (ч. 1 ст. 403 ЦК України). Тому, як видається в цьому випадку, йдеться не про обмеження правомочності користування,

а про встановлення сервітуту. Отже, право дітей власника на проживання разом з ним встановлюється законом. Однак наразі слід розрізняти обмеження особистих немайнових прав власника та права користування житлом. Незалежно від наявності у дитини на праві приватної власності житла, законодавець визначає, що місцем проживання дитини може бути житло одного з батьків. У разі виникнення спору між батьками, які проживають окремо, щодо визначення місця проживання малолітньої дитини спір вирішується судом (п. 1 ч. 1 ст. 161 Сімейного кодексу України № 2947 ІІІ від 10.01.2002 (далі – СК України) [144]. Тут ми спостерігаємо обмеження дитини у можливості вибору свого місця проживання, тобто в цьому випадку це є обмеженням правоздатності дитини. Таким чином, гарантоване законом право дитини на проживання разом зі своїми батьками (усиновлювачами) або одним із них, опікуном звужує гарантоване законом право вибору свого місця проживання.

Обмеження права користування своїм житлом дитиною може виявлятися в такому випадку. Відповідно до п. 6.4 Правил опіки та піклування, затверджених Наказом Державного комітету України у справах сім'ї та молоді, Міністерства освіти України, Міністерства охорони здоров'я України, Міністерства праці та соціальної політики України № 34/166/131/88 від 26.05.99, приватизоване житлове приміщення за наявності згоди органів опіки та піклування за його місцезнаходженням може бути передане усиновителем, опікуном (піклувальником), родичами, батьками-вихователями чи прийомними батьками, які виховують і утримують дитину, в оренду на підставі відповідних договорів. Таке обмеження спрямоване на охорону прав дітей від правочинів щодо їхнього житла, які будуть суперечити їхнім правам та інтересам.

Наступний аспект обмеження щодо користування житлом виявляється у нормах сімейного права. Зокрема, з метою влаштування дитини, батьки якої позбавлені батьківських прав, законодавець встановлює певні обмеження власників та наймачів щодо користування житлом. У випадку позбавлення

батьківських прав того з батьків, з ким проживала дитина, суд вирішує питання про можливість їхнього подальшого проживання в одному житловому приміщенні з дитиною. Згідно з ч. 2 ст. 167 СК України суд може постановити рішення про виселення того з батьків, хто позбавлений батьківських прав, з житлового приміщення, в якому він проживає з дитиною, якщо буде встановлено, що він має інше житло, в яке може поселитися, або постановити рішення про примусовий поділ житла чи його примусовий обмін. Це зумовлюється охороною прав дитини від неналежної поведінки батьків щодо неї та зловживання ними своїми правами. Батьки, позбавлені батьківських прав, можуть бути обмежені у користуванні житлом, яке належить їм на праві власності або перебуває у їхньому користуванні. Якщо в іншого з батьків, який не позбавляється батьківських прав та продовжує виховувати дитину, немає іншого житла, дитина має право залишитися проживати в житлі батька, який позбавляється батьківських прав. Водночас слід зазначити, що особа, позбавлена батьківських прав, не звільняється від обов'язку щодо утримання дитини (п. 1 ч. 2 ст. 166 СК України). Тому таке обмеження права користування власника житла є наслідком охорони законодавством майнових та особистих немайнових прав дітей.

Проте встановлення такого обмеження може викликати певні труднощі при правозастосуванні. Зазначені норми СК України не вказують на ті правові підстави, на яких така особа, позбавлена батьківських прав, проживає в одному житлі з дитиною. Якщо ця особа є власником житла, то обґрунтувати правомірність її виселення інтересами дитини є складним процесом. Обмеження права приватної власності на житло можуть бути зумовлені громадськими інтересами та інтересами певних осіб, у тому числі й інтересами дитини власника. Проте таке обмеження має відповідати охоронюваним правам та інтересам як власника, так і членів його родини. Ступінь такої відповідності може встановити лише суд на підставі норм закону та конкретних фактів справи. Водночас суд не може позбавити власника його житла без надання йому іншого, оскільки це

буде суперечити загальноправовим засадам охорони права приватної власності.

У підсумку можна зазначити, що обмеження власника у праві користування та відповідно володіння житлом у наведеному прикладі, поза сумнівом, визначаються охороною прав неповнолітніх осіб, батьки яких позбавлені батьківських прав.

Щодо інших аспектів обмеження діяльності власника (ч. 7 ст. 319 ЦК України), то, як вже зазначалося, такі обмеження у праві користування житлом можуть визначатися суб'єктивним складом правовідносин та метою його використання. Такі обмеження вже були предметом дослідження окремих наукових робіт. Утім дослідник лише констатував наявність деяких законодавчих обмежень в аспекті цільового використання житла [103, с. 34]. Законом встановлюється, що ніхто не може бути виселений із житлового приміщення або обмежений у праві користування житловим приміщенням лише як на підставах та в порядку, встановлених законом (ч. 4 ст. 9 ЖК України). Окрім того, ч. 1 ст. 383 ЦК України визначає, що власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва. Стаття 6 ЖК України містить схожі положення, що визначають призначення жилих будинків та приміщення для постійного проживання громадян та заборону надання їх для потреб промислового характеру. Законодавець у цьому випадку шляхом встановлення дозвільної норми чітко визначив обмеження щодо використання житла. Своєю чергою ЖК України закріплює, що жилі будинки та жилі приміщення не можуть використовуватися на шкоду інтересам суспільства (ч. 2 ст. 10 ЖК України). Хоча такі обмеження здебільшого стосуються державного житлового фонду, проте вони актуальні і при здійсненні права користування житлом у приватному житловому фонді. Власник житла може використовувати його для проживання фізичних осіб і не може використовувати його для промислового виробництва, а отже, з цього випливає, що житло не можна використовувати для господарської діяльності,

яка б порушувала права та інтереси інших мешканців. Підтвердженням цієї тези є законодавча норма щодо права юридичної особи використовувати житло лише для проживання в ньому фізичних осіб при укладанні договору найму житла (ч. 2 ст. 813 ЦК України). Вважаємо, що в цьому випадку правовідносини з використання житла хоча і ґрунтуються на різних правових підставах (на праві власності та договорі комерційного найму житла), однак є подібними за змістом. Тому допустиме застосування аналогії закону щодо обмеження юридичних осіб — власників житла — у користуванні житлом. Враховуючи зазначені аспекти обмеження права використання житла за цільовим призначенням, на нашу думку, необхідно доповнити ст. 383 ЦК України такою частиною: *“Юридичні особи — власники житла — можуть використовувати житлові будинки, квартири лише для проживання фізичних осіб і не мають права використовувати його для господарської діяльності, яка призводить до порушення прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та порушує санітарно-технічні вимоги і правила експлуатації будинку.*

Обмеження права приватної власності можуть поширюватися і на нежитлові приміщення будинків. Це сприятиме охороні житлових прав громадян, охороні їхнього життя і здоров'я. Проте, на жаль, непоодинокими є випадки, коли такі приміщення використовуються їх власниками з порушенням прав мешканців. Зокрема, зустрічаються прецеденти, коли квартири, переведені до нежитлового фонду, або підвальні приміщення будинків переобладнуються та використовуються як нічні клуби. Наприклад, таке сусідство має місце в м. Харкові по вул. Пушкінській, 79/1. Воно створює незручності для мешканців, оскільки гучна музика заважає відпочивати людям щонайменше до двох годин ночі, а у вихідні дні — усю ніч. Окрім того, апаратура нічного клубу споживає велику кількість енергоресурсів, що не розраховано на електромережу будинку. Це є порушенням правил протипожежної безпеки та правил експлуатації будинку. Використання жилих та нежилых приміщень у жилих будинках має відповідати усім санітарно-технічним ви-

могам і правилам протипожежної безпеки. До того ж розміщення подібних клубів хоча і не порушує законодавчої заборони на розташування промислового виробництва в житлі, але суперечить загальноправовим засадам охорони прав людини. Тому запропоновані доповнення до ЦК України сприятимуть охороні прав та інтересів мешканців багатоквартирних житлових будинків.

Інший аспект обмежень у праві користування, як зазначається в цивілістичній доктрині, полягає в необхідності забезпечення безпеки громадян. Раніше проведені дослідження в цьому напрямі зосереджувалися на тому, що громадяни не можуть проживати в приміщеннях, які не відповідають санітарним і технічним вимогам до житла та в тому, що особи повинні забезпечувати його збереження. Під такими обмеженнями розуміється виселення громадян з будинку (житлового приміщення), яке загрожує обвалом, з наданням іншого житлового приміщення (ст. 112 ЖК УРСР) [103, с. 34]. Однак це вже є припиненням права, а не його обмеженням. Слід зауважити, що таке припинення права користування стосується житла, яке перебуває в державному житловому фонді і належить громадянам на праві договору соціального найму. У будинках, що належать державному житловому фонду, на сьогодні приватизовано лише близько дев'яноста відсотків житла. Неприватизована частина перебуває на балансі виконавчих комітетів місцевих рад, які зобов'язані здійснювати контроль за станом та експлуатацією житлового фонду. Окрім того, якщо будинок, жилає приміщення є небезпечними для проживання осіб, останні мають бути виселені в інше житло, яке відповідає встановленим санітарним та технічним вимогам цього населеного пункту.

Забезпечення безпеки громадян є одним із критеріїв встановлення обмежень у праві користування житлом, яке належить особам і на праві приватної власності. Зокрема, одним з обов'язків громадян, які мають на праві приватної власності жилий будинок, є забезпечення його схоронності, здійснення за свій рахунок поточного та капітального ремонту, утримання

в порядку прибудинкової території (ч. 1 ст. 151 ЖК України). Такий обов'язок з утримання житла встановлюється з метою недопущення погіршення його технічного стану, що може призвести до порушення прав інших мешканців будинку.

Специфіка обмеження в користуванні житлом передбачена “Правилами користування приміщеннями житлових будинків”, затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України № 572 від 8 жовтня 1992 р.: власники житлових будинків зобов'язані використовувати приміщення житлового будинку за призначенням, забезпечувати збереження житлових і підсобних приміщень та технічного обладнання; не допускати виконання робіт та інших дій, що викликають псування приміщень, приладів та обладнання будинку, порушують умови проживання громадян; дотримуватися правил утримання тварин у домашніх умовах; утримувати тварин у квартирі, де проживають співвласники або наймачі (орендарі), за погодженням з ними (п. 7) [130].

На жаль, непоодинокими є випадки, коли у багатоквартирних будинках унаслідок недбалого ставлення до своїх обов'язків власники та інші жильці завдавали шкоду своїм сусідам. Це стосується недотримання під час проведення ремонту в квартирах елементарних правил безпеки, що спричиняє затоплювання інших квартир, псування електричних мереж під час використання потужних електроприладів тощо. Таке недбале використання житла порушує права власників інших квартир, що є недопустимим і вимагає встановлення певних обмежень. Такі обмеження прав власників житла містяться саме у зобов'язальних приписах щодо правил користування житлом та приміщеннями нежитлового фонду.

Неоднозначну відповідь може викликати запитання про обмеження права користування житлом сусіда, який постійно наражає своє житло та житло сусідів на можливість вибуху газу або виникнення пожежі [182, с. 4]. У випадку, коли один із власників квартири своїм необережним використанням газових приладів у стані алкогольного сп'яніння постійно наражає на небезпеку всіх мешканців будинку, обмежувальним механіз-

мом виступає позадоговірне зобов'язання — обов'язок усунення загрози життю, здоров'ю, майну фізичної особи або майну юридичної особи. Утім, спираючись на життєвий досвід, це не завжди дає потрібні результати. Окрім того, в цьому випадку мають ефективно діяти й адміністративні механізми щодо охорони прав сусідів такого власника житла.

Іншим аспектом обмежень у праві користування житлом є охорона майнових та особистих немайнових прав і свобод співвласників житла (квартири, будинку тощо). У разі перебування жилого будинку, квартири та іншого житла на праві спільної власності у різних осіб у співвласників можуть виникати певні обмеження щодо права користування таким житлом. Частина 3 ст. 358 ЦК України визначає, що кожен із співвласників має право на надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності. У разі неможливості цього він має право вимагати від інших співвласників, які володіють, користуються спільним майном, відповідної компенсації. Згідно зі ст. 360 ЦК України всі учасники спільної часткової власності мають відповідно до своєї частки брати участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна, у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів), а також нести відповідальність перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними зі спільним майном. Тобто всі обов'язки з утримання та збереження житла, що належить особам на праві спільної часткової власності, покладаються на співвласників житла. Тому обмеження права користування співвласників у зазначених випадках можна розглядати в кількох аспектах. По-перше, учасники спільної часткової власності зобов'язані здійснювати його за взаємною згодою. Це вимагає від них досягнення певного компромісу у користуванні таким житлом і, зокрема, тими його частинами, які можуть перебувати в сумісному користуванні (коридор, сантехнічні вузли, кухня, комора тощо). Це пояснюється тим, що у більшості випадків їхні реальні частки у праві приватної власності на житло не збігаються з ідеальними. По-друге, утримання та збереження житла як

елемент належного здійснення права користування спільною частковою власністю є необхідною умовою. Зокрема, таке обмеження покладає на співвласників обов'язок не тільки не руйнувати житло та ті його частини, що перебувають у спільному користуванні осіб, а й пропорційно до часток своєї власності у спільній частковій власності проводити поточний та капітальний ремонт житла. Слід зауважити, що в судовій практиці досить часто розглядаються справи про визначення порядку користування житлом та визначення часток у праві спільної часткової власності на житло [7; 13].

Виділ за вимогою учасника спільної власності, як зазначається у правовій доктрині, може бути проведений судом у тому разі, якщо частка, що виділяється, становить ізольовану частину будинку з окремим входом (квартиру) або є можливість переобладнати цю частину будинку в ізольовану [138, с. 227–228]. Як правило, такі позови спрямовані на визначення часток у праві спільної власності в квартирі певних осіб, які розірвали шлюб або прийняли житло у спадщину. Визначення окремих часток у праві спільної власності на житло, з одного боку, надає їм право вільно володіти, розпоряджатися та користуватися своїми частками, а з другого — покладає на них певні обмеження щодо такого житла.

Окрім обмеження права користування житлом, що перебуває на праві спільної часткової власності, такі обмеження можуть стосуватися й осіб, які є власниками квартир у багатоквартирному жиллому будинку і мають на праві спільної сумісної власності допоміжні приміщення будинку (сходові клітки, ліфтові шахти, горища, підвали та інші приміщення), технічне обладнання. Вони зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку та прибудинкової території, відповідно до своєї частки в майні будинку. Обмеження права користування такими допоміжними приміщеннями власників квартир встановлюється з метою дотримання санітарних, протипожежних, технічних та інших вимог, що пред'являються законодавством. Оскільки співвласники майна, яке перебуває у спільній сумісній власності, володіють і

користуються таким майном спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними (ст. 369 ЦК України), це є передумовою для встановлення певних обмежень у праві користування кожної з таких осіб. Оскільки влада співвласника над майном не може бути абсолютною, він зобов'язаний дотримуватися прав і свобод, гарантованих законодавством іншим співвласникам. Зокрема, співвласник зобов'язаний дбайливо ставитися до спільного майна, не руйнувати його, використовувати за цільовим призначенням тощо.

Обмеження права користування житлом може зумовлюватися охороною прав третіх осіб, вказаних дарувальником при укладанні договору дарування житла. Так, ч. 1 ст. 725 ЦК України визначає, що договором дарування може бути встановлений обов'язок обдаровуваного вчинити певну дію майнового характеру на користь третьої особи або утриматися від її вчинення (передати грошову суму чи інше майно у власність, виплачувати грошову ренту, надати право довічного користування дарунком чи його частиною, не пред'являти вимог до третьої особи про виселення тощо).

Наступним аспектом обмеження права користування житлом, що визначається законодавчими нормами щодо договірних відносин, є обмеження щодо мети використання пожертви. Під пожертвою законодавець розуміє дарування нерухомих та рухомих речей, зокрема грошей та цінних паперів, фізичним та юридичним особам, державі Україна, Автономній Республіці Крим, для досягнення ними певної, наперед обумовленої, мети (ч. 1 ст. 729 ЦК України). Саме зазначення мети використання подарованого майна визначає обмеження у праві користування обдарованого, адже договір пожертви укладається саме з метою досягнення певної, обумовленої сторонами наперед, мети. У разі недотримання такої домовленості та використання майна не за призначенням може виникнути підстава для розірвання укладеного договору. Так, жертвувач має право здійснювати контроль за використанням пожертви відповідно до мети, встановленої договором пожертви (ч. 1 ст. 730 ЦК України). У разі передання за договором пожертви квартири, будинку чи іншо-

го житла пожертвувач отримує право контролювати використання обдарованим цього житла відповідно до мети договору. Наприклад, передання житла може обумовлюватися соціальними цілями: проживання в ньому дітей, що залишилися без батьківського нагляду, або заснування на його базі будинку для літніх людей чи іншого соціального закладу, музею тощо. Це вимагає від обдарованого дотримання не тільки умов договору, а й насамперед морально-етичних норм та правил поведінки. Тому обмеження права користування в зазначеному випадку зумовлюються як метою договору, що визначена в законодавстві, так і моральними вимогами суспільства.

Що стосується підстав встановлення обмежень у праві користування майном, яке становить історичну, наукову, культурну цінність, то вони обумовлюються особливим правовим режимом такого майна. Саме зв'язком таких обмежень права розпорядження з соціальною функцією права власності можна пояснити появу норм вітчизняного законодавства стосовно особливого порядку використання культурних цінностей [106, с. 106]. Вони становлять особливу групу об'єктів правовідносин, що перебувають під державним контролем. Тому видається досить логічним обмеження права користування обдарованим таким майном та можливість дарувальника вимагати розірвання та повернення дарунку в разі недбалого ставлення до речі, що являє собою історичну, наукову, культурну цінність, у результаті чого ця річ може бути знищена або істотно пошкоджена. Оскільки до речей, які мають історичну, наукову, культурну цінність, може бути віднесене й житло, то такі обмеження поширюються й на правовідносини з таким об'єктом. Стаття 14 Основ законодавства України про культуру визначає засади збереження і використання культурних цінностей, що знаходяться на території України чи за її межами [121]. Це визначає обмеження права користування житлом, яке становить історичну та наукову цінність.

Таким чином, обмеження права користування визначаються цільовим використанням житла; недопущенням промислового виробництва та іншої шкідливої господарської діяльності в

житлі, що порушує права інших осіб та (або) може призвести до руйнування будинку; охороною прав членів сім'ї власника, які проживають із ним в одному житлі; цільовим використанням житла, подарованим за договором пожертви.

3.3. Обмеження права розпорядження житлом

Право розпорядження є вінцем права власності: в розпорядженні представлене найбільше напруження права власності — напруження, яке може коштувати життя самому праву власності, і, звичайно, право, що надає особі можливість знищення речі, сильніше того права, за яким особа може підкорити річ своїй фізичній владі або вживати її для задоволення своїх потреб [92, с. 344]. Так право розпорядження розумілося дореволюційними дослідниками. Звичайно, власник речі може відчужувати її, знищити або розпорядитися іншим способом. Як зазначається в сучасній правовій літературі, під розпорядженням слід розуміти визнану і гарантовану законом можливість власника визначати юридичну долю речі, тобто можливість припинити право власності на неї (продати, обміняти, подарувати тощо) або тимчасово призупинити здійснення повноважень з володіння і користування (передача в оренду, для зберігання) [138, с. 195]. Проте, як зазначає Д. І. Мейєр, досить важко визначити, яке право виявляється в цьому випадку; особливо це важко в обмеженнях, які допускаються щодо права власності [92, с. 344]. Із цього приводу у правовій доктрині зазначається, що знищення речей у результаті їх споживання (наприклад, з'їдання яблука або спалювання дров у каміні) свідчить про здійснення власником повноваження розпорядження, бо він може й по-іншому визначити юридичну долю речі, але обрав саме цей спосіб [139, с. 195–196]. Деякі вчені також дотримуються позиції, що в результаті розпорядження майном власник може передати річ іншій особі шляхом продажу, дарування, міни, займу; якщо власник знищує річ, то це здійснення правомочності розпорядження, оскільки воно означає визначення фактичної долі речі. Знищення речі при її вживанні при-

пиняє правовідносини власності [75, с. 304]. Хоча у разі одноразового використання та подальшого знищення речі власник може отримувати певну користь від цього, це все одно обумовлюється визначенням її фактичної долі. Окрім того, визначення способу такого знищення є прерогативою власника: він може викинути річ, переробити, знищити тощо. Тому віднесення подібних способів визначення фактичної та юридичної долі речі до правомочності розпорядження відповідає сутності цього права.

З урахуванням зазначених аспектів правомочності розпорядження власником своїм майном необхідно окреслити зміст та джерела встановлення обмеження цього права. Як зауважує Д. М. Генкін, надання законом або самим власником іншим особам права визначати правову долю майна, встановлюючи ті або інші правовідносини, може спричинити обмеження правомочності власника розпоряджатися річчю та навіть тимчасово позбавити його можливості здійснювати цю правомочність [31, с. 117]. Водночас слід наголосити, що обмеження права розпорядження не передбачає речове право третіх осіб на майно власника та визначення його юридичної долі цими особами. Здійснення власником правомочності розпорядження майном майже завжди обумовлюється певними обмеженнями. Як і обмеження права власності загалом, обмеження права розпорядження не становлять передання цього права іншим особам для досягнення ними встановленої договором або законом мети, а є звуженням розсуду особи щодо визначення фактичної та юридичної долі речі. Джерелом встановлення обмежень права розпорядження є закон. У визначених законом випадках встановлення таких обмежень може забезпечуватися судовим рішенням.

Обмеження права розпорядження житлом має свою специфіку, що слід враховувати при здійсненні житлових правовідносин. Для окреслення підстав виникнення обмежень права розпорядження житлом необхідно визначити такі аспекти обмежень, як мета обмеження права розпорядження житлом, суб'єктний і об'єктний склад таких майнових правовідносин.

Слід відзначити, що обмеження права розпорядження житлом безпосередньо торкається договірних правовідносин. Так, у наукових дослідженнях існують різні думки щодо віднесення, скажімо, обмеження можливості громадян набувати та відчужувати в певній кількості житлові будинки до обмеження в договірному праві, оскільки первісно воно виявляється саме в ньому, а як наслідок обумовлює право власності [103, с. 37]. Такі думки свідчать про дуже тісний зв'язок обмежень правомочностей власника та обмежень у договірному праві. Наприклад, обмеження, які існували за радянських часів щодо можливості громадян розпоряджатися жилими будинками, що їм належали на праві особистої власності, свідчать не тільки про обмеження права розпорядження своїм житлом, обмеження правоздатності осіб, а й про обмеження у договорах з житлом. Так, можна було продавати від імені продавця, його дружини, їхніх неповнолітніх дітей протягом трьох років не більше одного домоволодіння. Іншим обмеженням права розпорядження житлом була заборона здавати його за договором майнового найму з метою отримання нетрудових доходів: наймодавці могли отримувати квартирну плату, але не більше, ніж за ставками квартирної плати плюс 20 відсотків [67, с. 121–122]. Отже, дослідження обмежень права розпорядження житлом безпосередньо пов'язане з обмеженнями при укладанні договорів щодо розпорядження житлом. Проте все наведене навряд чи свідчить про те, що договірні обмеження є первинними, а якщо продовжити логічний ряд, обмеження права власності вторинними. Коли в особи немає на праві власності житла, то, відповідно, договірні зобов'язання її не стосуються, і навпаки. Це два боки одного явища — права власності, обмеження власності стосуються статички, а договірні обмеження — динаміки.

Як справедливо наголошується у правовій літературі, об'єктивний розвиток цивільних правовідносин та їх врегулювання на основі приватноправових критеріїв та принципів, необхідність охорони та захисту з цих позицій цивільних прав осіб вимагають формування їх обмежень з урахуванням специфіки певних цивільних інститутів (права власності, договірно-

го права) [100, с. 35]. Окрім того, слід зауважити, що право розпорядження власником своїм майном часто виявляється у вчиненні ним стосовно майна цивільно-правових договорів (купівлі-продажу, дарування, найму тощо). Тому аналіз змісту та підстав встановлення обмеження права розпорядження необхідно проводити з урахуванням особливостей обмежень у договірному праві.

При встановленні обмежень щодо права розпорядження майном законодавець має на увазі насамперед нерухоме майно, зокрема житло. Це визначається його значною соціальною та економічною цінністю в суспільстві для кожної людини порівняно з речами побутового призначення.

У спадкових відносинах існують обмеження при складанні спільного заповіту подружжя. Так, згідно з ч. 1 ст. 1243 ЦК України подружжя має право скласти спільний заповіт щодо майна, яке належить йому на праві спільної сумісної власності. Як правило, особи складають заповіт відносно найбільш цінного майна, до якого належить і житло. Адже одним зі способів визначення юридичної долі майна і, зокрема, житла, що належить подружжю, є складання спільного розпорядження спільним майном на випадок смерті. Слід відзначити, що кожен з подружжя не втрачає права на скасування заповіту. Так, за життя обох з подружжя кожен із них має право відмовитися від спільного заповіту. Така відмова підлягає нотаріальному посвідченню (ч. 3 ст. 1243 ЦК України). У разі смерті одного з подружжя нотаріус накладає заборону відчуження майна, зазначеного у заповіті подружжя (ч. 4 ст. 1243 ЦК України). Саме при накладанні такої заборони на відчуження майна, тобто заборони на передання, продаж, дарування, заповідання тощо іншій особі, визначається обмеження права розпорядження майном одного із подружжя. Метою встановлення такого обмеження є охорона волі померлого щодо розпорядження майном, і це зумовлює обмеження права розпорядження подружжя, що пережив.

Встановлення обмежень права розпорядження передусім мають зумовлюватися охороною прав і свобод уповноважених

осіб, додержанням їхніх законних інтересів. Обмеження волевиявлення власника житла у правовій державі полягає в досягненні узгодженості між майновими правами всіх уповноважених осіб. Встановлення обмежень має бути обґрунтованим через правові принципи та бути домірним по відношенню до власника житла. Згідно з ч. 2 ст. 1238 ЦК України на спадкоємця, до якого переходить житловий будинок, квартира або інше рухоме або нерухоме майно, заповідач має право покласти обов'язок надати іншій особі право користування ними. Право користування житловим будинком, квартирою або іншим рухомим або нерухомим майном зберігає чинність у разі наступної зміни їх власника. Тобто особа, яка проживає в житлі на підставі заповідального розпорядження, хоча і не втрачає права користування житлом, але може відчувати певні незручності зі зміною власників. Тому охорона майнових прав осіб, які проживають у житлі на підставі заповідального розпорядження, може стати підставою для запровадження певних обмежень прав власника. Обмеження права розпорядження спадкоємцем може виявлятися у наданні зазначеним особам права на переважне право купівлі житла, в якому вони проживають. Вважаємо доцільним доповнити ними перелік осіб, що мають переважне право на купівлю житла. У цьому випадку переважне право на купівлю будинку, квартири буде мати на меті гарантування конституційного права на придбання у власність житла. Слід зазначити, що таке обмеження права розпорядження власника житлом, отриманим ним у спадок, відповідатиме обсягу обмежувальних заходів і меті встановлення обмежень. Окрім того, обмеження права розпорядження власника успадкованим житлом шляхом встановлення права переважної купівлі цього житла щодо особи, на користь якої встановлений заповідальний відказ, відповідає загальноправовим принципам справедливості та розумності. Тому ми пропонуємо доповнити ч. 2 ст. 1238 ЦК України таким положенням: *“У разі продажу житлового будинку, квартири або іншого нерухомого майна, що є предметом заповідального відказу, особа, на користь якої встановлений заповідальний відказ, що надає їй право користу-*

вання цієї нерухомістю, має переважне право перед іншими особами на його придбання”.

Наступним обмеженням права розпорядження житлом є визначена законодавством заборона спадкоємцям, тобто новим власникам, протягом встановленого строку відчужувати майно, отримане у спадок від особи, визнаної померлою. Згідно з ч. 2 ст. 47 ЦК України спадкоємці фізичної особи, яка оголошена померлою, не мають права відчужувати протягом п'яти років нерухоме майно, що перейшло до них у зв'язку з відкриттям спадщини. Оскільки відсутність такої особи може бути викликана об'єктивними факторами (наприклад, утрата пам'яті та перебування в лікувальному закладі, полоні тощо), законодавець запровадив таку новелу в Цивільний кодекс України. Це обмежує право розпорядження нових власників нерухомості, але обумовлюється охороною майнових прав особи, визнаної померлою. Метою встановлення цих обмежень є надання можливості цій особі вимагати повернення свого нерухомого майна від спадкоємців. Отже, обмеження права розпорядження житлом у цьому випадку виявляється у накладанні нотаріусом заборони на відчуження житла протягом п'яти років з моменту відкриття спадщини.

Частина 1 ст. 1242 ЦК України визначає, що заповідач може обумовити виникнення права на спадкування в особи, яка призначена в заповіті, наявністю певної умови, як пов'язаної, так і не пов'язаної з її поведінкою (наявність інших спадкоємців, проживання у певному місці, народження дитини, здобуття освіти тощо). Умова, визначена в заповіті, має існувати на час відкриття спадщини. Тобто в контексті цієї статті право на спадкування слід розуміти як елемент обсягу цивільної правоздатності, і таким чином виходить, що здатність мати окремі цивільні права і обов'язки пов'язується не тільки з досягненням фізичною особою відповідного віку (ч. 3 ст. 25 ЦК України), а й з існуванням певної умови в заповіті. Із цього приводу постає запитання. Частина 2 ст. 1242 ЦК України зазначає, що умова, визначена в заповіті, є нікчемною, якщо вона суперечить закону або моральним засадам суспільства. Отже, якщо умо-

вою був вступ спадкоємця до конкретного ВНЗ і на момент відкриття спадщини спадкоємець є студентом, то чи може він після прийняття спадку покинути навчальний заклад і не позбутися спадщини? Мабуть, так. На наш погляд, заповіт з умовою не що інше як обмеження правоздатності, проте спадкоємець може відмовитися від прийняття спадщини, і його правоздатність залишиться недоторканою. Таким чином, у цьому випадку ми спостерігаємо обмеження спадкоємця щодо неможливості прийняти спадщину доти, доки не буде виконана умова, зазначена в заповіті.

Наступними обмеженнями права користування житлом є обмеження, пов'язані із зобов'язальними правовідносинами.

Право розпорядження власником своїм майном найчастіше виявляється у вчиненні ним щодо майна цивільно-правових договорів (купівлі-продажу, дарування, найму тощо). Розглянемо обмеження права розпорядження житлом, що зустрічаються серед договірних зобов'язань. Так, 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.

Поза сумнівом, 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-кому іншому, а наймач продовжує користуватися обраним житлом. Так, ч. 2 ст. 822 ЦК України встановлює, що у разі продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач (безумовно, що йдеться 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 разі, якщо договір найму житла був укладений на строк більше одного року (ч. 2 ст. 821 ЦК України). Обмеження права розпорядження житлом у цьому прикладі обумовлюється охороною прав наймача, який досить довгий строк проживав у цьому житлі. Оскільки власник житла не позбавляється права розпорядження своїм майном, а лише встановлюється обмеження щодо вибору покупця, це відповідає принципу 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 залишити поза увагою обмеження, яке, на наш погляд, не відповідає принципу 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 було поставлено крапку, то існували б усі підстави говорити про те, що всі права власника житла (наймодавця) захищені належним чином, і він, у разі псування житла, може здійснити своє право розпорядження — розірвати договір найму. Однак у зазначеній нормі далі йдеться 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, протягом двох років (це мінімум, бо в статті не вказується скільки разів суд може відстрочувати на прохання наймача виконання рішення) наймодавець — власник житла — обмежується в можливості здійснити своє право розпорядження, тобто розірвати договір найму із несумлінним наймачем. Навряд чи таке обмеження відповідає зазначеному принципу та враховує баланс ін-

тересів сторін, і тому пропонуємо вилучити із ч. 2 ст. 825 ЦК два останні 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). Переважне 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 [13]. Як бачимо, у 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 в 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 щодо того, як буде визначатися черговість отримання переважного права на купівлю житла між колишніми членами сім'ї, якщо їх кілька і всі вони виявляють бажання придбати це житло; якщо місце проживання колишніх членів родини власнику (співвласникам) житла невідоме і власник (співвласники) не має змоги повідомити своїм колишнім членам сім'ї про продаж житла, то останні отримають право на звернення до суду про визнання угоди про купівлю-про-

даж житла недійсною; які особи будуть належати до колишніх членів сім'ї власника (співвласника): ті, що були зареєстровані в цьому житлі, чи ті, що мали родинні стосунки з власником (співвласником)? Хоча якщо кілька осіб виявить 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. У цьому випадку таке обмеження обумовлюється заборонаю відчуження житла, яка накладається нотаріусом. Через ці заходи, як зазначається в наукових дослідженнях, власник ущемляється в можливості здійснення права розпорядження цим майном до зняття заборони відчуження майна [106, с. 107]. Отже, обмеження права розпорядження встановлюються законом, а реалізуються в даному разі в забороні, накладеній нотаріусом. Це зумовлюється набуттям застави на нерухоме майно, зокрема на житло, в одержувача ренти у разі передання такого майна під виплату ренти (ч. 1 ст. 735 ЦК України). Частина 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 зумовлене необхідністю забезпечення майнових прав заставодержателя. Воно встановлюється з метою забезпечення можливості одержання задоволення за рахунок заставленого майна, яке має бути збережене 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. У ч. 2 ст. 586 ЦК України зазначається, що хоча для розпорядження предметом застави боржником необхідний дозвіл кредитора, інше може

бути встановлене договором. Такий підхід законодавця, на наш погляд, є виправданим. Для забезпечення та охорони прав і свобод, гарантованих законом, особа не повинна мати законодавчо дозволеної можливості встановлювати додаткові обмеження права приватної власності. Ліквідація таких обмежень за згодою сторін повинна мати місце у правовому полі, оскільки це є додатковою гарантією для здійснення громадянами своїх прав. Тобто, ліквідуючи обмеження, власник здійснює право розпорядження за своїм розсудом, але таке розпорядження не має порушувати прав іншої сторони, тобто цим визначається заборона встановлення інших обмежень. Тому законодавець зазначає, що особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках та в порядку, встановлених законом (ч. 2 ст. 321 ЦК України).

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 цьому випадку законодавець встановив більш суворе обмеження щодо здійснення права розпорядження набувачем, ніж за договором ренти, що, на нашу думку, 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 зі 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, спираючись на ці засади та судову практику щодо укладання договорів довічного утримання [14; 5], можна стверджувати, що предметом цього договору виступає передусім житло.

Наступний аспект обмеження права розпорядження визначається особливим правовим режимом майна, яке перебуває у спільній сумісній власності. Згідно з ч. 2 ст. 368 ЦК України, суб'єктами права спільної сумісної власності можуть бути фізичні, юридичні особи, а також держава, територіальні громади, якщо інше не встановлено законом. Щодо можливості виникнення права спільної сумісної власності між зазначеними суб'єктами (окрім фізичних осіб) в літературі вже висловлювалися певні сумніви [139, с. 229], тому розглянемо цю проблему стосовно подружжя. Так, майно, набуте подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю (ч. 3 ст. 368 ЦК України). Водночас СК України надає право подружжю у шлюбному договорі визначати майно, яке дружина, чоловік передає для використання на спільні потреби сім'ї, а також правовий режим майна, подарованого подружжю у зв'язку з реєстрацією шлюбу. Сторони можуть домовитися про непоширення на майно, набуте ними за час шлюбу, права спільної сумісної власності і вважати його спільною частковою власністю або особистою приватною власністю кожного з них (ч. 1, 2 ст. 97). Тобто правовий режим майна та, зокрема, житла, може визначатися шлюбним договором. Це допоможе подружжю захистити свої законні інтереси під час перебування у шлюбі та у випадку розірвання шлюбу. Водночас здійснення права власності на житло, яке є спільною власністю подружжя, обумовлюється певними обмеженнями. Так, для укладення одним із подружжя договорів, які потребують нотаріально-

го посвідчення та державної реєстрації (зокрема договорів на відчуження або набуття права власності на житло), згода другого з подружжя має бути подана письмово і нотаріально посвідчена. Таке обмеження права розпорядження стосується будинку, квартири та іншого житла подружжя, які є їхньою спільною сумісною власністю або набуваються у спільну сумісну власність.

Згідно з ч. 3 ст. 368 ЦК України майно, набуте подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором або законом. Відповідно і житло, набуте за час подружнього життя, за винятком випадків, встановлених законом, є спільною власністю подружжя. Розірвання шлюбу не припиняє права спільної власності подружжя на таке житло, тому правовідносини щодо обмеження розпорядження таким житлом можуть тривати і після розірвання шлюбу. Накладення арешту на таке житло за борги одного з подружжя спричинятиме обмеження права розпорядження таким житлом і дружини, і чоловіка. Така заборона відчуження житла може виникати у разі накладання арештів, прийняття судового рішення про заборону відчуження, у випадку перебування житла під заставою тощо. Отже, обмеження права розпорядження житлом подружжя, що перебуває у їхній спільній власності, може зумовлюватися низкою підстав, наслідком яких є заборона відчуження.

Обмеження права розпорядження майном мають місце і в правовідносинах щодо здійснення права спільною часткою власності. У цьому разі такі обмеження зумовлені охороною майнових прав інших співвласників майна. Згідно з ч. 1 ст. 362 ЦК України у разі продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів. Обмеження права розпорядження житлом у цьому випадку виявляється в забороні власнику продавати свою частку стороннім особам без надання права переважної купівлі іншими співвласникам житла.

Обмеження права розпорядження житлом мають місце у випадках відчуження житла, яке належить дітям, та житла, в якому вони постійно проживають і зареєстровані. У цих випадках законодавець зобов'язує органи опіки та піклування здійснювати контроль за додержанням батьками або особами, які їх замінюють, майнових та житлових прав дітей (ч. 3 ст. 18 ЗУ “Про охорону дитинства” від 26 квітня 2001 р. (Відомості Верховної Ради України. — 2001. — № 30. — Ст. 142) [57]). Здійснення такого контролю визначається передусім отриманням дозволу цих органів на відчуження житла та купівлю нового житла. Стаття 17 ЗУ “Про охорону дитинства” визначає, що батьки або особи, які їх замінюють, не мають права без дозволу органів опіки і піклування, наданого відповідно до закону, укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, відмовлятися від належних дитині майнових прав, здійснювати поділ, обмін, відчуження житла, зобов'язуватися від імені дитини порукою, видавати письмові зобов'язання. Суд у разі позбавлення батьків батьківських прав або відібрання дитини без позбавлення батьківських прав одночасно накладає заборону на відчуження майна та житла дітей, про що повідомляє нотаріуса за місцем знаходження майна та житла. Тобто у зазначеній нормі законодавець особливо ретельно захищає права дітей, батьки яких позбавлені батьківських прав. На наш погляд, це справедлива норма з точки зору охорони майнових прав дітей.

Частина 2 ст. 177 СК України встановлює такі правила щодо майна лише малолітніх дітей. Батьки малолітньої дитини не мають права без дозволу органу опіки та піклування вчиняти такі правочини щодо її майнових прав: укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, в тому числі договори щодо поділу або обміну житлового будинку, квартири; видавати письмові зобов'язання від імені дитини; відмовлятися від майнових прав дитини. Таким чином, житло, яке належить дітям на праві приватної власності або де вони мають право проживати як члени родини власника, не може бути відчужене без дозволу

органів опіки та піклування. Зазначений підхід законодавця має на меті охорону майнових прав та особистих немайнових прав дітей. Органи опіки та піклування повинні проконтролювати процес відчуження такого житла, встановити його об'єктивні причини: продаж з метою купівлі більшого житла, в іншому місці або продаж, який суперечить інтересам дитини і внаслідок якого вона втратить єдине своє житло та кошти, отримані від його продажу.

Наступний аспект обмеження права розпорядження житлом виявляється в обмеженні проведення реконструкції, перепланування житла. Обмеження у праві розпорядження житлом ми можемо спостерігати у встановленні охоронного механізму щодо житла — об'єкта культурної спадщини. Так, у попередній редакції п. 9 “Правил користування приміщеннями житлових будинків”, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України № 72 від 8 жовтня 1992 р. (в редакції постанови Кабінету Міністрів України № 45 від 24 січня 2006 р.) [130], зазначено, що ремонт, реконструкція і реставрація будинків, віднесених в установленому порядку до пам'яток історії та культури, провадяться з відома державних органів охорони пам'яток і під їхнім контролем (п. 19) [130]. Із цього приводу у правовій доктрині склалася усталена думка, що особа, яка є власником нерухомості, що зарахована до культурної та історичної спадщини, має утримуватися від внесення в її зовнішній вигляд змін, що певним чином обмежує її волевиявлення, і не дозволяє користуватися деякими надбаннями та зручностями цивілізації, що могли б з'явитися при модернізації (переплануванні, реконструкції) такого помешкання [103, с. 35]. Підставою встановлення таких обмежень вбачається суспільний інтерес, тобто збереження зовнішнього вигляду жилих будинків, квартир та іншого житла, яке віднесене у встановленому законом порядку до історичного та культурного надбання нації та народу. Обмеження права розпорядження спрямовані на збереження первісного зовнішнього вигляду таких об'єктів, передання нащадкам пам'яток історії та культури саме в тому вигляді. З цього приводу можна навести досить відомий факт, що більшість істо-

ричних жилих будинків Венеції до сьогодні зберегли свій первісний вигляд завдяки законодавчим обмеженням у проведенні реконструкції та зміни зовнішнього вигляду будівель. Так, власникам забороняється змінювати зовнішній вигляд фасадів венеціанських будинків з метою збереження їхнього історичного вигляду, який існував на початку дев'ятнадцятого століття, забороняється додавати або змінювати елементи їх внутрішньої та зовнішньої конструкції будинків та реконструювати їх іншим чином. Отже, власник житла, віднесеного до історичної та культурної спадщини, обмежується у здійсненні права розпорядження, що обумовлюється охороною загальносуспільних інтересів.

Обмеження права здійснення власником житла перепланування у своїй квартирі можуть мати на меті охорону прав та інтересів його сусідів. Такі обмеження є дуже важливими з огляду на охорону не тільки майнових прав сусідів, а й їхнього життя і здоров'я. Справді, правообмежувальні норми у разі їх належного застосування та виваженого підходу здатні сприяти дотриманню прав усіх уповноважених осіб. Це знаходить підтвердження в судовій практиці. Так, Фрунзенським районним судом м. Харкова було розглянуто цивільну справу за позовом Коомунального виробничого житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства Фрунзенського району м. Харкова до М. І. про усунення самовільного переобладнання вхідних дверей у квартиру за позовом Т. І. про усунення самовільного переобладнання вхідних дверей до квартири та відшкодування моральної шкоди. Розглянувши справу, суд встановив, що М. І. самовільно, без погодження з адміністрацією, пожежною інспекцією та сусідами встановила нові металеві двері, які при відчиненні повністю перекривають вихід із сусідньої квартири, в результаті розширення відповідачем дверного прорізу відсутній зазор між дверною коробкою квартири № 245 та дверною коробкою квартири № 246. Також порушена герметичність і звукоізоляція стіни. Через встановлення відповідачем вхідних дверей стала неможлива заміна вхідних дверей позивача. На підставі поданих сторонами матеріалів суд вирішив задоволь-

нити позовні вимоги Комунального виробничого житлового ремонтно-експлуатаційного підприємства Фрунзенського району м. Харкова та громадянина Т. І. до громадянки М. І. та зобов'язав М. І. усунути зміну конструкції та напряму відчинення вхідних дверей квартири № 246 й привести конструкцію та напрям відчинення вхідних дверей у первісний стан. Стягнути з М. І. на користь Т. І. як відшкодування моральної шкоди 600 гривень [15].

Отже, судова практика підтверджує встановлені законодавством обмеження права розпорядження житлом. Такі обмеження мають на меті забезпечення охорони прав інших власників житла від зловживання особою своїми майновими правами. Хоча правомірність дій усіх власників має визначатися судом з огляду не тільки на чинні законодавчі норми, а й на правові принципи: справедливості та розумності. Як зазначається в деяких дослідженнях, умовою, якій мають відповідати обмеження житлових прав громадян, є відповідність за обсягом обмежувальних заходів цілям, для яких вони передбачаються [127]. Тобто обмеження права розпорядження житлом мають бути обґрунтовані з точки зору необхідності їх встановлення з метою охорони прав як самого власника житла, так і інших уповноважених осіб.

Наведемо один із прикладів встановлення обмеження права розпорядження житлом, що мало місце при розгляді справи у Верховному Суді України. Це допоможе проілюструвати обмеження права у розпорядженні житлом його власника.

У травні 2002 р. Г-М. звернулася до суду з позовом до М. М. про усунення перешкод у здійсненні права власності і відшкодування моральної шкоди. Вона посилалася на те, що її сусід М. М., який проживає у квартирі № 3 по вул. Амет-Хана Султана, у м. Алушка, у березні 2000 р. прибудував до своєї квартири кухню, а над нею без відповідного дозволу поставив два металеві баки для води. Через це рівень освітлення у квартирі позивачки значно зменшився. Вона просила задовольнити її позов і стягнути з відповідача як відшкодування моральної шкоди 20 тис. грн.

У червні М. М. звернувся з позовом до Виконавчого комітету Алупкинської міської ради про скасування рішення Алупкинського міськвиконкому № 80 від 28.03.2002 р. і про усунення перешкод у здійсненні права власності. Позивачі посилалися на те, що зазначеним рішенням Алупкинського міськвиконкому дозволено реєстрацію в БТІ м. Ялти раніше побудованих Г-М. гвинтових сходів і збільшеної в розмірах на 1 метр літньої кухні. Вони просили задовольнити їхній позов та зобов'язати відповідачку демонтувати зазначену споруду й заборонити їй використовувати літню кухню не за призначенням.

Рішенням Ялтинського міського суду АРК від 06.08.2002 р. позов М. М. було задоволено частково. Зобов'язано Г-М. демонтувати гвинтові сходи, не експлуатувати майданчик літньої кухні не за призначенням, не чинити перешкод М. М. у здійсненні права власності на житлові приміщення та привести реконструйовану частину будинку до попередніх розмірів згідно з генеральним планом.

Позов Г-М. теж було задоволено частково. Зобов'язано М. М. усунути перешкоди у здійсненні позивачкою права власності і в користуванні прибудинковою територією та демонтувати незаконно побудовану споруду. У решті позову відмовлено.

Ухвалою Апеляційного суду АРК від 04.04.2002 р. вказане рішення Ялтинського міського суду було скасовано, а справу направлено на новий розгляд. При касаційному розгляді справи Верховний Суд України ухвалив касаційну скаргу Г-М. Ю. М. задовольнити частково. Ухвалу Апеляційного суду АРК від 04.04.2002 р. скасовано, а справу направлено на новий апеляційний розгляд [11].

Верховний Суд України у своїй ухвалі виходив із додержання прав і законних інтересів усіх власників житла, зокрема права на встановлений санітарними нормами рівень освітлення в будинку, що був зменшений при порушенні будівельних норм та правил протизсувної екологічної безпеки одним із власників квартири в житловому будинку.

Підбиваючи підсумок дослідження обмежень права розпорядження житлом, можна зазначити, що вони мають місце у спадкових і договірних відносинах і, як правило, мають на меті охорону прав та інтересів не тільки членів сім'ї власника житла, його сусідів, дітей та осіб, які виступають сторонами зобов'язань. Такі обмеження можуть встановлюватися також з метою охорони прав та інтересів наймачів житла, дітей власника житла, відчужувачів за договором ренти та довічного утримання, відказоодержувача, який проживає у цьому житлі, та охорони громадських інтересів, обумовлених конституційними засадами діяльності правової держави. Водночас зазначені обмеження завжди мають бути домірними по відношенню до прав і свобод самого власника житла, що визначається принципами непорушності права приватної власності та охороною житлових прав.

ПІСЛЯМОВА

Проведене дослідження загальнотеоретичних засад обмежень права приватної власності дало змогу виявити підстави обмежень права приватної власності на житло. З урахуванням аналізу обмежень права приватної власності виявляються їхня генеза, правова природа та зміст, обґрунтовується правомірність певних обмежень права приватної власності на житло.

Загальний висновок роботи полягає в тому, що обмеження права приватної власності на житло спричиняє утруднення здійснення власником належних йому майнових прав. Запровадження обмежень права приватної власності на житло у правовій державі дає можливість узгодити здійснення майнових прав між усіма суб'єктами цивільних правовідносин між собою та забезпечити охорону громадських інтересів.

Крім наведеного, підсумками монографічного дослідження є таке:

1. Аналіз правової природи обмежень права приватної власності дав змогу виявити підґрунтя зародження цього правового явища та його зумовленість різними причинами з часів існування давньоримської держави і до наших днів. Встановлено, що основні підстави обмежень права приватної власності були закладені в давньоримському законодавстві. Вони зумовлювались охороною прав власника, членів його сім'ї, сусідів, інших уповноважених осіб та державних інтересів. Такі обмеження відрізнялись від інших правообмежувальних категорій своїм змістом та зумовленістю.

2. Обмеження права приватної власності в дореволюційному праві Російської імперії дещо відрізнялися від давньоримських обмежень. Значною мірою на формування обмежень у дореволюційній Росії впливали популярні на той час соціальні теорії. Це стало причиною спрямування обмежень права при-

ватної власності на забезпечення загального блага, а не лише охорону прав визначеного кола осіб. Слід зазначити, що обмеження права приватної власності в дореволюційному законодавстві, на відміну від стародавнього римського права, передусім спрямовувалися на охорону суспільних інтересів та забезпечення потреб не тільки визначеного кола осіб (сусідів, членів сім'ї власника), а й на охорону прав усіх суб'єктів цивільних правовідносин.

3. Подальший розвиток цивільних правовідносин спричинив запровадження обмежень права власності у Радянському Союзі. Передумовою їх встановлення стала необхідність забезпечення державної безпеки, загальносуспільних інтересів тощо. Факторами, що обумовлювали такі обмеження, були ідеологічні мотиви, превалювання державних інтересів над суспільними та приватними правами і свободами. Обмеження права власності за радянського режиму відрізнялися від обмежень, які мають існувати в демократичному громадянському суспільстві. Зокрема, більшість підстав, якими зумовлювалися такі обмеження, не можуть бути перейняті нашим законодавством, оскільки були пов'язані з політикою держави на побудову безкласового суспільства, а не з правовими принципами. Водночас деякі з них можуть бути взяті до використання, оскільки відповідають соціальним та правовим засадам побудови нашої держави.

4. Домінування правових принципів у становленні нашої держави зумовлює запровадження обґрунтованих підстав обмежень права приватної власності. Це виявляється у правомірності їх запровадження, узгодженості між правами та свободами власника, вповноважених осіб та суспільними інтересами. Метою їх встановлення є досягнення збалансованості між ущемленням свободи власника та правами інших осіб, суспільним благом. Обмеження права приватної власності обумовлюють загальнообов'язковий характер таких обмежень для всіх власників. Джерелом обмежень права приватної власності є закон. Власники можуть оскаржувати обмеження, що порушують їхні права, у суді.

5. Зроблено висновок, що обмеження права приватної власності та обтяження мають низку спільних рис, але вони є різними правовими явищами: 1) обмеження і обтяження спричиняють звуження свободи розсуду власника з урахуванням гарантованої законом можливості для інших уповноважених суб'єктів здійснювати свої суб'єктивні права; 2) обмеження і обтяження ґрунтуються на узгодженні прав і обов'язків уповноважених осіб. При цьому існує можливість судового оскарження обмежень та обтяжень, які порушують права власника.

Водночас ці правові категорії мають певні відмінності, що характеризує їх як самостійні правові явища: 1) обмеження являють собою утруднення у здійсненні власником свого майнового права і не надають права іншим особам на здійснення правомочностей власника. Обтяження можуть обумовлюватися наданням права на здійснення окремих правомочностей власника іншим уповноваженим особам; 2) обмеження встановлюються законом. Обтяження можуть встановлюватися, окрім закону, указами та розпорядженнями Президента України, постановами та розпорядженнями Кабінету Міністрів України та іншими підзаконними нормативними актами, а також правочинном; 3) обмеження права приватної власності є правовою дефініцією, підстави правозастосування якої закладені в Конституції України та ЦК України, і вони обумовлюються соціальними чинниками. Обтяження можуть встановлюватися на підставі волевиявлення власника; 4) моментом встановлення обмежень права приватної власності є набуття особою права власності або набрання чинності законом, який передбачає встановлення таких обмежень. Обтяження можуть виникати у процесі здійснення особою майнових прав незалежно від моменту набуття права власності та набрання чинності відповідними законами; 5) обмеження мають загальнообов'язковий характер для всіх власників, обтяження можуть обумовлювати права окремого власника.

6. Проведений порівняльний аналіз меж та обмежень права приватної власності дає змогу виокремити такі спільні риси цих правових категорій: 1) вони спрямовані на звуження мож-

ливості здійснення власником своїх майнових прав; 2) метою встановлення є досягнення балансу прав та інтересів суб'єктів цивільних правовідносин; 3) підставою встановлення є охорона прав та інтересів уповноважених осіб; 4) запровадження може спричинятися соціальними факторами; 5) є об'єктивними правовими явищами, які встановлюються законом та підзаконними нормативними актами. Основні засади закладені в Конституції України та ЦК України; 6) мають загальнообов'язковий характер для всіх власників; 7) виникають одночасно з набуттям права власності; 8) межі обумовлюються законодавчо встановленими обмеженнями права власності, оскільки останні спричиняють звуження розсуду власника з огляду на об'єктивні потреби охорони інтересів суб'єктів правовідносин.

7. На підставі аналізу сутності обмежень права приватної власності було встановлено, що вони зумовлюються зобов'язальними, заборонними та правовстановлюючими приписами. Обов'язки, заборони та зобов'язання дають можливість усім учасникам правовідносин у межах закону здійснювати належні їм права та не зловживати ними. Встановлення таких норм повинно мати збалансований характер, інакше може призвести до порушення прав інших уповноважених осіб.

8. Запропоновано авторське поняття обмежень права приватної власності: “Обмеження права приватної власності — це сукупність засобів правового регулювання, які встановлюють межі дозволеної поведінки власника з метою охорони громадських інтересів, прав і свобод суб'єктів правовідносин через закріплений механізм правозастосування”.

9. При дослідженні специфіки обмежень права приватної власності на житло було виявлено, що встановлення таких обмежень повинно мати соціально виправданий характер і не допускати зловживання правами не тільки власників, а й інших уповноважених осіб. Це обумовлюється охороною майнових та особистих немайнових прав власників житла та інших суб'єктів цивільних правовідносин.

10. Обмеження права володіння власника житла супроводжується обмеженням права користування та (або) розпоря-

дження житлом. Такі обмеження мають ґрунтуватися на загальноправових принципах, що не дозволяють довільно встановлювати такі обмеження і відповідно порушувати майнові права суб'єктів цивільних правовідносин.

11. Обмеження права користування житлом обумовлюється такими факторами, як необхідність дотримання цільового використання житла, заборона в ньому промислового виробництва та іншої шкідливої господарської діяльності, охорона безпеки, життя та здоров'я сім'ї власника, його сусідів тощо.

12. Зважаючи на необхідність чіткого законодавчого регулювання житлових правовідносин та охорони прав і свобод уповноважених осіб від зловживання власником своїми майновими правами, обстоюється думка, що фізичні та юридичні особи — власники житла — мають використовувати житлові будинки, квартири лише для проживання фізичних осіб і не мають права використовувати їх для господарської та іншої діяльності, яка призводить до порушення прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку чи сусідніх житлових будинків та порушує санітарно-технічні вимоги і правила експлуатації будинку.

13. Підставою обмеження права користування житлом може бути охорона прав і свобод дітей власника житла. З метою забезпечення дитини житлом, батьки якої позбавлені батьківських прав, встановлюються обмеження щодо користування та розпорядження останніми цим житлом. Таке обмеження має на меті охорону прав дитини від неналежної поведінки батьків та зловживання ними своїми правами.

14. Обмеження права користування житлом може обумовлюватися підставами набуття права власності на це житло. Зокрема, при укладанні договору дарування обдарований може бути обмежений щодо свободи користування подарованим житлом. Так, на нього може бути покладено зобов'язання березти та дбайливо використовувати житло. Гарантією дотримання таких правообмежувальних норм є право дарувальника вимагати розірвання договору дарування. Підставою встановлення такого обмеження права користування житлом є охоро-

на майнових та немайнових прав дарувальника, що вимагає від обдарованого не створювати загрозу безповоротної втрати дарунку. Окрім того, обмеження права користування житлом може обумовлюватися цільовим призначенням використання дару, переданого за договором пожертви.

15. Обмеження права розпорядження житлом у спадкових правовідносинах обумовлюються охороною майнових прав та інтересів кожного з подружжя, які уклали спільний заповіт. Ці обмеження виявляються у забороні відчуження майна, яку накладає нотаріус у разі смерті одного з подружжя.

16. Обмеження права розпорядження житлом, в якому проживають малолітні та неповнолітні особи, виявляється в необхідності при його відчуженні отримати дозвіл органів опіки та піклування. Справедливість таких обмежень зумовлюється необхідністю охорони з боку держави майнових та особистих немайнових прав дитини, в тому числі і житлових прав.

17. Обмеження права розпорядження житлом можуть виявлятися у наданні встановленим законом особам права переважної купівлі житла. Зокрема, це обумовлюється охороною майнових прав наймача житла, дотриманням його законних інтересів через встановлення переважно перед іншими особами права на придбання житла. Таке обмеження передбачає надання права переважної купівлі частки у праві спільної часткової власності іншим співвласникам. Підставами, що зумовлюють такі обмеження права розпорядження житлом, є забезпечення житлових прав уповноважених осіб.

ПРОЕКТ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо обмежень права приватної власності на житло)

З метою охорони суспільних інтересів, прав і свобод власників житла Верховна Рада України постановляє:

I. Внести до законодавчих актів України такі зміни:

1. До **Цивільного кодексу України** (Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356):

1) після ст. 317 помістити ст. 317¹ “Обмеження права власності” у такій редакції:

1. “Обмеження права власності спрямовані на охорону суспільних інтересів, прав і свобод учасників правовідносин.
2. Не допускається протиправне обмеження прав власників, що порушує їхні законні права і свободи.
3. Власник може бути обмежений у здійсненні своїх прав з метою недопущення завдання шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршення екологічної ситуації та природних якостей землі.
4. Встановлення обмежень права власності можливе тільки на підставі закону.
5. Встановлення обмежень права власності на нерухоме майно, національні, культурні та історичні цінності регулюється цим Кодексом та іншими законами”;

2) частини 7 та 8 ст. 319 ЦК України — вилучити;

3) статтю 383 ЦК України доповнити частиною третьою наступного змісту: “Юридичні особи — власники житла — можуть використовувати житлові будинки, квартири лише для проживання фізичних осіб і не мають права використовувати їх для господарської діяльності, яка призводить до порушення прав власників інших квартир у багатоквартирному житлово-

му будинку та порушує санітарно-технічні вимоги і правила експлуатації будинку”;

4) зміст ч. 1 ст. 383 ЦК України замінити наступним: “Фізична особа — власник житла — має право використовувати його для власного проживання, проживання членів своєї сім’ї, інших осіб і не має права використовувати житло для промислового виробництва та іншої господарської діяльності, що порушує права власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та порушує санітарно-технічні вимоги і правила експлуатації будинку”;

5) частину 2 ст. 1238 ЦК України доповнити п. 4 такого змісту: “У разі продажу житлового будинку, квартири або іншого нерухомого майна, що є предметом заповідального відказу, особа, на користь якої встановлений заповідальний відказ, що надає їй право користування цією нерухомістю, має переважне право перед іншими особами на її придбання”;

7) вилучити із ч. 2 ст. 825 ЦК України два останні абзаци;

8) статтю 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”;

9) статтю 405 ЦК України доповнити третьою частиною такого змісту: “Інший з подружжя, що проживав у цьому житлі як член сім’ї власника, втрачає право на користування цим житлом у разі розірвання шлюбу з власником житла, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом”.

II. До Закону України **“Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”** (Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553 (або Офіційний

вісник України. — 2003. — № 52 (09.01.2004) (частина 1). — Ст. 2734):

1) У ч. 1 ст. 23 вилучити п. 1.

III. До Закону України **“Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду”** (Відомості Верховної Ради України. — 2007. — № 10. — Ст. 88):

1) статтю 13 доповнити ч. 11 такого змісту: “Власники (наймачі) житла, яке підлягає реконструкції, мають право отримати квартири в новобудовах, придатних для проживання в них, зі зробленим у них необхідним ремонтом та всіма діючими супутніми комунальними послугами, що передбачені проектною документацією будинку”.

IV. До Закону України **“Про радіочастотний ресурс України”** (Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 36. — Ст. 298):

1) доповнити ч. 2 ст. 26 п. 2 у такій редакції: “Квартири, жилі будинки та нежилі приміщення в цих будинках не можуть використовуватися для розміщення радіоелектронних засобів та випромінювальних пристроїв. Дозвіл для розміщення таких засобів у містах та інших населених пунктах видається відповідно до законодавства України органом виконавчої влади в галузі зв’язку з урахуванням сумісності використання в даному регіоні радіочастотних ресурсів”.

V. До Закону України **“Про житлово-комунальні послуги”** (Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 47. — Ст. 514):

1) доповнити ст. 20 у такій редакції: “Споживач, який відмовляється допустити у будинки і споруди представників виконавця (виробника) в порядку, визначеному законом і договором, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, має відшкодувати 10 відсотків від збитків, спричинених такою аварією, неполадкою санітарно-технічного та інженерного обладнання”.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. *Агарков М. М.* Проблема злоупотребления правом в советском гражданском праве / М. М. Агарков // Известия АН СССР; Отдел экономики и права. — 1946. — № 6. — С. 424–436.
2. *Алексеев С. С.* Общие дозволения и общие запреты в советском праве / С. С. Алексеев. — М. : Юрид. лит., 1989. — 286 с.
3. *Алексеев С. С.* Теория государства и права / С. С. Алексеев. — М. : Юрид. лит, 1998. — 494 с.
4. *Алексеев С. С.* Теория права / С. С. Алексеев. — М. : Норма-инфра, 1994. — 206 с.
5. *Архів* Апеляційного суду м. Харкова: справа № 22-Ц-6713, 2006 р.
6. *Архів* Верховного Суду України: справа № 06-3269 кс 03, 2003 р.
7. *Архів* Верховного Суду України: справа № 6-2210 кс 03, 2004 р.
8. *Архів* Верховного Суду України: справа № 6-2579 кс 03, 2003 р.
9. *Архів* Верховного Суду України: справа № 6-5889 кс 02, 2003 р.
10. *Архів* Верховного Суду України: справа № 6-5889 кс 02, 2003 р.
11. *Архів* Верховного Суду України: справа № 6-7466 кс 02, 2003 р.
12. *Архів* Комінтернівського районного суду м. Харкова: справа № 2-457, 2005 р.
13. *Архів* Комінтернівського районного суду м. Харкова: справа № 2-78, 2005 р.
14. *Архів* Комінтернівського районного суду: справа № 2-27, 2006 р.,
15. *Архів* Фрунзенського районного суду м. Харкова: справа № 2-1382, 2006 р.
16. *Беда*, да и только // Факты. — 09.10.2007. — № 183 (2464). — С. 11.
17. *Безсмертна Н. В.* Межі здійснення права приватної власності / Н. Безсмертна // Право України. — 2002. — № 6. — С. 53–57.
18. *Безсмертна Н. В.* Обмеження та обтяження права власності в законодавстві України / Н. Безсмертна // Право України. — 2005. — № 1. — С. 103–105.

19. *Бердяев Н. А.* О человеке, его свободе и духовности: избранные труды / ред. сост. : Л. И. Новикова, И. Н. Сиземская. — М. : Моск. психолого-социальный ин-т; Флинта, 1999. — 312 с.
20. *Братко А. Г.* Запреты в советском праве / А. Г. Братко. — Саратов : Изд-во Саратов. ун-та, 1979. — 92 с.
21. *Братусь С. Н.* О пределах осуществления гражданских прав / С. Н. Братусь // Правоведение. — 1967. — № 3. — С. 82–85.
22. *В Харькове* появятся новые микрорайоны // Комсомольская правда. — 06.11.2007. — № 241 (2771/24166). — С. 15.
23. *Ваш дом* случайно не социальный? // Время. — № 140 (15849). — 10.07.2007. — С. 2.
24. *Велике* переселення з “хрущовок” // Слобідський край. — 24.02.2007. — № 22 (20916). — С. 5.
25. *Взрыв* разорвал десятиэтажку пополам // Голос Украины. — 16.10.2007. — № 186 (4186).
26. *Всеобщая Декларация прав человека* : принята резолюцией 217а (III) Генеральной Ассамблеи ООН 10.12.1948 // Права людини : міжнародні договори України, декларації, документи / упоряд. Ю. К. Качуренко. — [2-ге вид.]. — К. : Юрінком Інтер, 1992. — С. 18–24.
27. *Галянтич М. К.* Житлове право України: навч. посіб. / М. К. Галянтич. — К. : Юрінком Інтер, 2007. — 528 с.
28. *Галятин М. Ю.* США : правовое регулирование использования земель / М. Ю. Галятин. — М. : Наука, 1991. — 252 с.
29. *Гасанов К. К.* Абсолютные права человека и ограничение прав / К. К. Гасанов, А. А. Стремоухов // Правоведение. — 2004. — № 1. — С. 173–176.
30. *Гегель Г.* Философия права / Г. Гегель. — М. : Мысль, 1990. — 524 с.
31. *Генкин Д. М.* Право собственности в СССР / Д. М. Генкин. — М. : Юрид. лит., 1961. — 224 с.
32. *Генкин Д. М.* Некоторые вопросы теории права собственности / Д. М. Генкин // Ученые записки. Всесоюз. юрид. ин-т. — 1959. — № 9. — С. 19–25.
33. *Гойман В. И.* Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод / В. И. Гойман // Круглый стол журнала Государство и право. — 1998. — № 7. — С. 26–27.

34. *Гончаров И. В.* Ограничение прав и свобод при чрезвычайном положении / И. В. Гончаров // Теория и практика ограничения прав человека по российскому законодательству и международному праву : сб. науч. тр. / под ред. В. М. Баранова. — Н. Новгород, 1998. — Ч. 1. — С. 56–58.
35. *Гражданский кодекс Российской Федерации* : Ч. 1 — 30.11.1994, № 51-ФЗ // СЗ РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.
36. *Гражданский кодекс Украины* : комментарий. — [2-е изд.]. — Харьков : Одиссей, 2004. — Т. 1. — 832 с.
37. *Гражданское и семейное право развивающихся стран* / под ред. В. К. Пучинского и В. В. Безбаха. — М. : Изд-во ун-та дружбы народов, 1989. — 226 с.
38. *Гражданское право Украины* : в 2 ч. / под ред. проф. А. А. Пушкина, доц. В. М. Самойленко. — Харьков : Основа, 1996. — Ч. 1. — 436 с.
39. *Даль В. И.* Толковый словарь живого великорусского языка : современное написание: в 4 т. / В. И. Даль. — М. : ООО “Изд-во АСТ”, 2003. — Т. 2. — 1280 с.
40. *Грибанов В. П.* Осуществление и защита гражданских прав / В. П. Грибанов. — М. : Статут, 2000. — 412 с. (Классика российской цивилистики).
41. *Дело* Натальи Герасимовой против России. Жалоба № 24077/02 : от 25.03.2004 г. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www1.umn.edu/humanrts/russian/euro/Rgerasimovacase.html>
42. *Демографічний щорічник “Населення України”* / Державний комітет статистики України. — Київ : Держкомстат України, 2006. — 400 с.
43. *Дождев Д. В.* Римское частное право : учебник / Д. В. Дождев; под общ. ред. В. С. Нерсесянца. — [2-е изд., с изм. и доп.]. — М. : Норма, 2006. — 784 с.
44. *Егоров А. М.* Правовые основы частной собственности в России (вопросы теории) : автореф. дис. на соиск. учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. “Гражданское право; семейное право; гражданский процесс; международное частное право” / А. М. Егоров. — М., 1997. — 20 с.

45. *Егорчева Т. И.* Ограничения права собственности хозяйственных обществ: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. И. Егорчева. — М., 2003. — 167 с.
46. *Жилищный Закон Украины* // СУ. — 1921. — № 22. — Ст. 641.
47. *Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення* : монографія / за заг. ред. М. К. Галянтича. — К. : КВЦ, 2006. — 564 с.
48. *Житловий кодекс України № 5465-X* : від 30.06.1983 // ВВР Української РСР. — 1983. — № 28. — Ст. 573.
49. *Загурский Л. К.* Элементарный учебник римского права : особ. часть. Кн. 1 : Учение о владении и вещных правах / Л. К. Загурский. — К., 1900.
50. *Закон України “Про радіочастотний ресурс України”* : № 70-III від 01.06.2000 // ВВР України. — 2000. — № 36. — Ст. 298.
51. *Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” № 2482-XII* від 19.06.92 // ВВР України. — 1992. — № 36. — Ст. 524.
52. *Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”* : № 1952-IV від 01.07.2004 // ВВР України. — 2004. — № 51. — Ст. 553.
53. *Закон України “Про житлово-комунальні послуги”* : № 1875-IV від 24.06.2004 // ВВР України. — 2004. — № 47. — Ст. 514.
54. *Закон України “Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень”* : № 1892-IV від 24.06.2004 // ВВР України. — 2004. — № 11. — Ст. 140.
55. *Закон України “Про зону надзвичайної екологічної ситуації”* : № 1908-III від 13.07.2000 // ВВР України. — 2000. — № 42. — Ст. 348. (Із змінами, внесеними згідно із Законом № 3421-IV від 09.09.2006 р.).
56. *Закон України “Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду”* : № 525-V від 22.12.2006 р. // ВВР України. — 2007. — № 10. — Ст. 88.
57. *Закон України “Про охорону дитинства”* : № 2402-III від 26.04.2001 // ВВР України. — 2001. — № 30. — Ст. 142.
58. *Закон України “Про охорону культурної спадщини”* : № 1805-III від 08.06.2000 // ВВР України. — 2000. — № 39. — Ст. 333. (Із змінами, внесеними згідно з Законом № 2768-III від 25.10.2001).

59. Закон України “Про ратифікацію Конвенції про захист прав і основних свобод людини 1950 року, Першого протоколу та протоколів № 2, 4, 7 та 11 до Конвенції” : від 17.07.1997 // ВВР України. — 1997. — № 40. — Ст. 262.
60. Закон України “Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання” № 1382-IV : від 11.12.2003 // ВВР України. — 2004. — № 15. — Ст. 232.
61. *Законы XII таблиц* [пер. Л. Л. Кофанова]. — М. : ИВИ, 1996. — 228 с.
62. *Застосування судами цивільного і цивільно-процесуального законодавства* / за ред. П. І. Шевчука. — К. : Ін Юре, 2002. — 416 с.
63. *Застройщики* не могут поверить в то, что цены на недвижимость упадут // *Время*. — 25.07.2007. — № 128 (15837). — С. 2.
64. *Земельний кодекс України № 2768-III* від 25.10.2001 р. // ВВР України. — 2001. — № 3–4. — Ст. 27.
65. *Иоффе О. С. Основы римского гражданского права* / О. С. Иоффе, В. А. Мусин. — Л. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1975. — 156 с.
66. *Иоффе О. С. Советское гражданское право* / О. С. Иоффе. — М. : Юрид. лит., 1967. — 494 с.
67. *Иоффе О. С. Советское гражданское право (курс лекций)* : общая часть : право собственности : общее учение об обязательствах / О. С. Иоффе. — Л. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1958. — 514 с.
68. *Камышанский В. П. Ограничения в праве собственности (гражданско-правовой анализ)* : автореф. дис. на соиск. учен. степени д-ра юрид. наук : спец. 12.00.03 “Гражданское право; семейное право; гражданский процесс; международное частное право” / В. П. Камышанский. — СПб., 2000. — 50 с.
69. *Камышанский В. П. Ограничения в праве собственности (гражданско-правовой анализ)* : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / В. П. Камышанский. — СПб., 2000. — 358 с.
70. *Ковлер А. И. Антропология права* : [учеб. для вузов] / А. И. Ковлер. — М. : Норма, 2002. — 468 с.
71. *Конституции государств Европейского Союза* : [под общ. ред. и со вступит. статьей дир. ин-та законодательства и сравнительного правоведения при правительстве РФ Л. А. Окунькова]. — М. : Издат. группа Норма-Инфра-М, 1999. — 816 с.

72. *Конституція України № 254к/96ВР від 28.06.1996 р. // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141. (Із змінами, внесеними згідно із Законом України № 2222-IV від 08.12.2004).*
73. *Копылов А. В. Ограниченные вещные права в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. В. Копылов. — М., 1998. — 298 с.*
74. *Корнеев С. М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики / С. М. Корнеев // Гражданское право России при переходе к рынку. — М. : Норма-Инфра, 1995. — 202 с.*
75. *Красавчиков О. А. Советское гражданское право : в 2 т. / О. А. Красавчиков. — М. : Высш. шк., 1968. — Т. 2. — 520 с.*
76. *Крашенинников П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. — [4-е изд., перераб. и доп. [с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации]. — М. : Статут, 2005. — 318 с.*
77. *“Круглый стол” журнала “Государство и право” : принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву // Государство и право. — 1998. — № 8. — С. 56–70.*
78. *Кудрявцева Е. Н. Ограничение права собственности на жилые помещения: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. Н. Кудрявцева. — Волгоград, 2001. — 160 с.*
79. *Куликова И. П. Право собственности: вопросы соотношения неприкосновенности и ограничений: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / И. П. Куликова. — Рязань, 2003. — 177 с.*
80. *Куницын А. П. Право естественное / А. П. Куницын // Права человека и правовая мысль России (XVIII – начала XIX в.) : антология / автор-сост. А. А. Грачев, А. С. Куницын. — Курск : Роси, 2001. — 388 с.*
81. *Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России / В. И. Курдиновский. — Одесса : Эконом. типогр., почтовая, № 43, 1899. — 392 с.*
82. *Курдиновский В. И. Об ограничениях права собственности на недвижимое имущество по закону (по русскому праву) / В. И. Курдиновский. — Одесса : Эконом. типогр., почтовая, № 43, 1904. — 404 с.*

83. *Лазар Ян.* Собственность в буржуазной правовой теории / Ян Лазар. — М. : Юрид. лит., 1985. — 192 с.
84. *Логанов И. И.* Свобода личности / И. И. Логанов. — М. : Мысль, 1980. — 158 с.
85. *Локк Дж.* Избранные философские произведения / Дж. Локк. — М. : Юрид. лит., 1960. — Т. 2. — 476 с.
86. *Локк Дж.* Сочинения : в 3 т. / Дж. Локк. — М. : Мысль, 1988. — Т. 3. — 668 с.
87. *Люшер Ф.* Конституционная защита прав и свобод личности / под ред. и со вступит. статьей С. В. Боботова; пер. с фр. / Ф. Люшер. — М. : Универс, 1993. — 384 с.
88. *Малахов В. П.* Философия права : учеб. пособ. / В. П. Малахов. — М. : Акад. проект ; Екатеринбург : Деловая кн., 2002. — 448 с.
89. *Малько А. В.* Правовые ограничения: от отраслевого понимания к теоретическому / А. В. Малько // Правоведение. — 1993. — № 5. — С. 134–138.
90. *Малько А. В.* Стимулы и ограничения в праве / А. В. Малько. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Юристъ, 2005. — 250 с.
91. *Маслов В. Ф.* Основные проблемы права личной собственности в период строительства коммунизма в СССР / В. Ф. Маслов. — Харьков : Изд-во Харьков. ун-та, 1968. — 320 с.
92. *Мейер Д. И.* Русское гражданское право : в 2 ч. / [по испр. и доп. 8-му изд., 1902 г. ; изд. 3-е, испр.] Д. И. Мейер. — М. : Статут, 2003. — 832 с. (Классика российской цивилистики).
93. *Мечетина Т. А.* Ограничение права собственности: проблемы публичных и частных интересов : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. А. Мечетина. — Рязань, 2001. — 182 с.
94. *Микрюков В. А.* Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. А. Микрюков. — Пермь, 2004. — 214 с.
95. *Михайленко О. О.* Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. О. Михайленко. — Запоріжжя, 2003. — 224 с.
96. *Мічурін Є. О.* Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Є. О. Мічурін. — Харків, 2000. — 186 с.

97. *Мічурін Є. О.* Вдосконалення у законодавстві України категорії “обмеження” щодо майнових прав осіб / Є. О. Мічурін, І. В. Міщенко // *Право і безпека.* — 2006. — Т. 5. — № 3. — С. 138–140.
98. *Мічурін Є. О.* Виключність та обґрунтованість обмежень майнових прав фізичних осіб як провідні ідеї їх встановлення / Є. О. Мічурін // *Проблеми цивільного права та процесу (пам’яті проф. О. А. Пушкіна) : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., 26 трав. 2007 р. / [за ред. В. А. Кройтора, Р. Б. Шишки].* — Х. : ХНУВС, 2007. — 374 с.
99. *Мічурін Є. О.* Деякі риси щодо природи обмежень цивільних прав / Є. О. Мічурін // *Актуальні пробл. цивільного права та процесу : матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам’яті проф. О. А. Пушкіна.* — Х. : Нац. ун-т внутр. справ, 2005. — С. 166–169.
100. *Мічурін Є. О.* Еволюція цивілістичних поглядів щодо обмежень майнових прав фізичних осіб на нерухомість / Є. О. Мічурін. — К. : НДІ приватного права та підприємництва, 2006. — 44 с.
101. *Мічурін Є. О.* Обмеження майнових прав фізичних осіб (ретроспективний аналіз цивільного права дореволюційного періоду) / Є. О. Мічурін // *Вісн. Харк. нац. ун-ту внутр. справ.* — 2007. — Вип. 36. — С. 335–343.
102. *Мічурін Є. О.* Обмеження прав осіб у договорах щодо користування житлом / Є. О. Мічурін // *Правові пробл. реалізації житлових прав громадян : зб. наук. праць за матеріалами круглого столу (м. Київ, 15.06.2006).* — К. : НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2006. — С. 36–39.
103. *Мічурін Є. О.* Обмеження права на житло / Є. О. Мічурін. — К. : Акад. правових наук України, НДІ Приватного права та підприємництва, 2006. — 48 с.
104. *Мічурін Є. О.* Особливості окремих обмежень майнових прав фізичних осіб щодо житла / Є. О. Мічурін // *Вісн. Харк. нац. ун-ту внутр. справ.* — 2007. — № 37. — 458 с.
105. *Мічурін Є. О.* Техніка складання договорів : наук.-практ. посіб. / Є. О. Мічурін. — Х. : Юрsvіт, 2006. — 536 с. (Серія “Практика і закон”).

106. *Мічурін Є.* Обмеження прав осіб щодо володіння, користування, розпорядження майном / Є. Мічурін // *Право України.* — 2006. — № 12. — С. 103–108.
107. *Мічурін Є.* Підходи до обмежень майнових прав осіб в радянський період: теоретико-правовий аналіз / Є. Мічурін // *Право України.* — 2007. — № 2. — С. 141–146.
108. *Мічурін Є. О.* Обмеження майнових прав фізичних осіб (загальні положення) : [монографія] / Є. О. Мічурін. — Х. : Юр-світ, 2007. — 220 с.
109. *Моника Карсс-Фриск.* Европейская конвенция о защите прав человека и основных свобод : статья 1 Протокола № 1 Право на собственность ; прецеденты и комментарии / Моника Карсс-Фриск, А. Н. Жеребцов, В. В. Меркулов, А. Г. Эртель. — М. : Рос. акад. правосудия, 2002. — 108 с.
110. *Морозова Л. А.* Круглый стол журнала “Государство и право” ; принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву / Л. А. Морозова // *Государство и право.* — 1998. — № 8. — С. 57.
111. *На сесії ЮНЕСКО* розглянули проблеми збереження центральної частини Львова [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.domik.net/mod/main/news/id111054527>. — 12.07.2007 р.
112. *Нагорная М. А.* Принципы ограничения прав человека в публичном праве / М. А. Нагорная // *Теория и практика ограничения прав человека по рос. законодательству и междунар. праву : сб. науч. тр. / [под ред. В. М. Баранова].* — Н. Новгород, 1998. — Ч. 1. — С. 70.
113. *Рішення у цивільних справах* // *Вісн. Верховного Суду України.* — 2004. — № 8. — С. 11–12.
114. *Наказ* Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства “Про затвердження Правил утримання будинків та прибудинкових територій”: № 76 від 17.05.2005 р.
115. *Нерсесянц В. С.* Философия права : [учебник для вузов] / В. С. Нерсесянц. — М. : Норма, 1997. — 652 с.
116. *Нехорошая* квартира // *Время.* — 15.02.2007. — № 27 (15736). — С. 2.

117. *Нешатаева Т. Н.* Защита собственности в Европейском Суде по правам человека и арбитражных судах РФ [Электронный ресурс] / Т. Н. Нешатаева // Арбитражная практика. — № 3 (60). — март. — 2006. — Режим доступа: <http://www.arbitr-praktika.ru/Arch/2006/ap200603-4.htm>
118. *Ниринг С.* Свобода: обещание и угроза / С. Ниринг. — М. : Прогресс, 1966. — 192 с.
119. *Обременения прав... Что это такое?* // Карелия. — 13.09.2000. — № 71. — С. 3.
120. *Ожегов С. И. и Шведова Н. Ю.* Толковый словарь русского языка : 80 000 слов и фразеологических выражений / С. И. Ожегов и Н. Ю. Шведова / Рос. академия наук; Ин-т русского языка им. В. В. Виноградова. — [4-е изд., доп.]. — М. : ЭЛПИС, 2003. — 944 с.
121. *Основи законодавства України про культуру* : № 2117-XII від 14.02.1992 // ВВР України. — 1992. — Ст. 294.
122. *Оськин И. Н.* Правовые ограничения в предпринимательской деятельности гражданина (физического лица), действующего без образования юридического лица: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / И. Н. Оськин. — М., 2003. — 176 с.
123. *Победоносцев К. П.* Курс гражданского права : Ч. 1. : вотчинные права / К. П. Победоносцев. — М. : Статут, 2002. — 800 с. (Классика российской цивилистики).
124. *Подопригора А. А.* Основы римского гражданского права: учеб. пособ. для студ. юрид. вузов и факультетов / А. А. Подопригора. — [2-е изд., перераб.]. — К. : Вентури, 1995. — 288 с.
125. *Покровский И. А.* Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. — М. : Статут, 1998. — 352 с.
126. *Пономарев В. С.* Право собственности граждан на жилое помещение: вопросы ограничений: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. С. Пономарев. — М., 2004. — 178 с.
127. *Породько В.* Умови правомірності обмежень житлових прав громадян / В. Породько // Право України. — 2005. — № 10. — С. 63–66.
128. *Постанова* Верховної Ради України “Про прийняття за основу Проекту Житлового кодексу України” № 1910-IV від 29.06.2004 р.

129. *Постанова* Верховної Ради України “Про прийняття за основу проекту Закону України про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду” № 2672-IV від 17.06.2005 р.
130. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про затвердження “Правил користування приміщеннями житлових будинків та прибудинковими територіями” № 572 від 08.10.1992 р. // Житлове законодавство України / уклад. М. К. Галянтюк, Г. І. Коваленко. — К.: Юрінком Інтер, 1998. — 448 с.
131. *Постанова* Ради Міністрів УРСР “Про заходи для посилення боротьби з нетрудовими доходами” : від 24.06.1986 р. // СП УРСР. — 1986. — № 9. — Ст. 47.
132. *Постановление* Совета Министров СССР “О мерах по усилению борьбы с получением нетрудовых доходов” от 15.05.1986 // ЗП СССР. — 1986. — № 21. — Ст. 121.
133. *Пчелинцев С. В.* Проблемы ограничения прав и свобод граждан в условиях особых правовых режимов / С. В. Пчелинцев. — М.: Норма, 2006. — 480 с.
134. *Ринок* нерухомості: все з ніг на голову... // Слобідський край. — 15.05.2007. — № 51 (20945). — С. 5.
135. *Розгон О. В.* Межі та обмеження права власності: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Розгон. — Х., 2005. — 226 с.
136. *Русско-украинский* словарь терминов по теории государства и права / под ред. Н. И. Панова. — Х., 1993. — 352 с.
137. *Сакаэ Вагацума, Тору Аридзуми.* Гражданское право Японии / Сакаэ Вагацума, Тору Аридзуми: в 2 кн. — М.: Междунар. отношения, 1983. — Кн. 1. — 352 с.
138. *Самойленко В. М.* Цивільне право України: навч. посіб. / В. М. Самойленко : Ч. 1. — Чернігів ; Чернігів: ЦНТІ, 2006. — 504 с.
139. *Самойленко В. М.* Цивільне та сімейне право України : навч. посіб. : Ч. 1 / В. М. Самойленко. — [2-ге вид., перероб. та доп.]. — Х.: Юрсвіт, 2007 — 460 с.
140. *Свердлык Г. А.* Принципы советского гражданского права / Г. А. Свердлык. — Красноярск : Изд-во Красноярск. ун-та, 1985. — 200 с.

141. *Селивон Н.* Критерии ограничения прав человека в практике конституционного правосудия / Н. Селивон // Конституционное правосудие : вестн. конф. органов конституционного контроля стран молодой демократии. — 2005. — Вып. 3 (29). — С. 9–11.
142. *Сидоренко А. Ю.* Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве / А. Ю. Сидоренко // Юрист. — 2000. — № 11. — С. 28–30.
143. *Синайский В. И.* Русское гражданское право : вып. 1 : общая часть и вещное право / В. И. Синайский. — Киев, 1917. — 258 с.
144. *Сімейний кодекс України № 2947-III від 10.01.2002* // ВВР України. — 2002. — № 21–22. — Ст. 135.
145. *Скловский К. О.* О возможности ограничения права собственности договором / К. О. Скловский // Хозяйство и право. — 1999. — № 5. — С. 109–111.
146. *Сліпченко С. О.* Житлове право України : [наук.-практ. посіб.] / С. О. Сліпченко, Є. О. Мічурін, О. В. Соболев. — Харків : Еспада, 2003. — 344 с.
147. *Советское гражданское право* / под ред. В. А. Рясенцева. — М. : Юрид. лит., 1966. — 560 с.
148. *Советское гражданское право : учебник* / под ред. В. Ф. Маслова, А. А. Пушкина. — К. : Вища шк., 1977. — Ч. 1. — 478 с.
149. *Соколова А. А.* Право муниципальной собственности и его ограничения: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. А. Соколова. — Волгоград, 2002. — 208 с.
150. *Станкевич Т. Б.* Ограничения права собственности на земельные участки : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. Б. Станкевич. — Краснодар, 2003. — 184 с.
151. *Степанов С. А.* Недвижимое имущество в гражданском праве / С. А. Степанов. — М. : Статут, 2004. — 224 с.
152. *Суханов Е. А.* Лекции о праве собственности / Е. А. Суханов. — М. : Юрид. лит., 1991. — 240 с.
153. *Тарановский Ф. В.* Энциклопедия права / Ф. В. Тарановский. — СПб. : МВД России, С-Петербур. ун-т, 2001. — 552 с.
154. *Тархов В. А.* Конституционные отношения / В. А. Тархов // Правоведение. — 1981. — № 2. — С. 27–30.

155. *Тимошенко В.* Свобода і необхідність в історії політико-правової думки / В. Тимошенко // *Право України.* — 2006. — № 10. — С. 24–28.
156. *Ткаченко Е.* Под крышей дома моего... [Электронный ресурс] / Е. Ткаченко // *Юрид. практика.* — 2006. — № 5. — Режим доступа: <http://www.imperia.net.ua/fullscreen9483n.html>
157. *Толстик В. А.* Противоречия в понимании и практике ограничения прав и свобод человека и гражданина / В. А. Толстик // *Теория и практика ограничения прав человека по рос. законодательству и междунар. праву: ч. 1.* — Н. Новгород, 1998. — 222 с.
158. *Трубецкой Е. Н.* Лекции по энциклопедии права / Е. Н. Трубецкой. — М. : Тип. А. И. Мамонтова, 1916. — 226 с.
159. *Указ Президиума Верховного Совета СССР “Об усилении борьбы с получением нетрудовых доходов” от 23.05.1986 г.* // *Ведомости Верховного Совета СССР.* — 1986. — № 22. — Ст. 364.
160. *Указ Президії Верховної Ради Української РСР “Міжнародний Пакт про економічні, соціальні та культурні права” № 2148-VIII від 19.10.1973.*
161. *Україна у цифрах у 2005 році : статистичний довідник / Державний комітет статистики України / [за ред. О. Г. Осауленко].* — Київ : Консультант, 2006. — 248 с.
162. *Уткин Б.* Абсолютное право – относительные полномочия / Б. Уткин // *Юрист.* — 2002. — № 48. — С. 2.
163. *Ухвала Судової колегії в цивільних справах Верховного Суду України // Вісн. Верховного Суду України.* — 2004. — № 8 (48). — С. 11–12.
164. *Фарбер И. Е.* Свобода и права человека в советском государстве / И. Е. Фарбер. — Саратов, 1974. — 166 с.
165. *Халфина О. С.* Общее учение о правоотношении / О. С. Халфина. — М. : Юрид. лит., 1974. — 340 с.
166. *Харківська обласна державна адміністрація : статінформація [Електронний ресурс].* — Режим доступу: <http://www.kharkivoda.gov.ua/stat.php?page=91>
167. *Хвостов В. М.* Система римского права: учебник / В. М. Хвостов. — М. : Спарк, 1996. — 522 с.

168. *Хрестоматия* по всеобщей истории государства и права : учеб. пособие / сост. В. Н. Садилов; под ред. З. М. Черниловского. — М. : Гардарики, 1998. — 414 с.
169. “Хрущовки” в законе // *Время*. — 05.01.2007. — № 1 (15710). — С. 1.
170. *Цивільне* право України : курс лекцій : у 6 т. Т. 5. Кн. 2. Договірне право: Ч. 1. Загальні положення та договори на передачу майна у власність] / Р. Б. Шишка (керівник авт. кол.), Є. О. Мічурін та ін.; за ред. Р. Б. Шишки. — Харків : Еспада, 2006. — 336 с.
171. *Цивільний* кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р., № 435-IV // *ВВР* України. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356. (Із змінами станом на 22.12.2006 р.).
172. *Цивільний* кодекс УРСР // *ЗУ* УРСР. — 1922. — № 55. — Ст. 780.
173. *Цивільний* кодекс УРСР № 1540-VI від 18.07.1963 // *Ведомости* Верховного Совета УССР. — 1963. — № 30. — Ст. 463.
174. *Цивільний* процесуальний кодекс України № 1618-IV від 18.03.2004 // *ВВР* України. — 2004. — № 40–41, 42. — Ст. 492.
175. *Чичерин Б. Н.* О народном представительстве / Б. Н. Чичерин. — М. : Тип. Грачева и комп., 1866. — 552 с.
176. *Шевцов В.* Права человека и государство в Российской Федерации / В. Шевцов. — М. : Профобразование, 2002. — 438 с.
177. *Шеляженко Ю.* ЖКГ: лікувати не можна поховати? [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://narodna.pravda.com.ua/economics/45dbe3caab520>. — 21.02.2007
178. *Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. — М. : Спарк, 1995. — 556 с.
179. *Шершеневич Г. Ф.* Общая теория права. — Вып. 4 / Г. Ф. Шершеневич. — М. : Бр. Башмаковы, 1912. — 806 с.
180. *Штейн Л.* Учение об управлении и право управления в сравнении литературы и законодательства Франции, Англии и Германии / [Л. Штейн; пер. с нем.; под ред. И. Е. Андреевского]. — СПб. : Тип. Приту, 1874. — 594 с.
181. *Щенникова Л. В.* Вещное право : учеб. пособие / Л. В. Щенникова. — Пермь : Изд-во Перм. ун-та, 2001. — 240 с.

182. *Що робити з сусідом, який щоденно наражає на небезпеку мешканців будинку?* // Слобідський край. — 13.02.2007. — № 17. — С. 4.
183. *Эбзеев Б. С. “Круглый стол” журнала “Государство и право”. Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву / Б. С. Эбзеев // Государство и право. — 1998. — № 7. — С. 20–38.*
184. *Эбзеев Б. С. Человек, народ, государство в конституционном строе Российской федерации / Б. С. Эбзеев. — М. : Норма, 2005. — 208 с.*

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”.

Наукове видання

Лисенко Ірина В'ячеславівна
Лисенко Андрій Миколайович
Скиданов Костянтин Володимирович
Перевалова Людмила Вікторівна

ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО ТА ЙОГО ОБМЕЖЕННЯ

Монографія

Редактор *Ю. А. Носанчук*
Коректор *А. А. Тютюнник*
Комп'ютерне верстання *Н. В. Коваленко*
Оформлення обкладинки *О. О. Стеценко*

Підп. до друку 16.09.16. Формат 60×84/16.
Ум. друк. арк. 10,46. Обл.-вид. арк. 8,81. Наклад 300 пр.

Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП)
03039 Київ-39, вул. Фрометівська, 2, МАУП

Видавець і виготовлювач
ДП «Видавничий дім «Персонал»
03039 Київ-39, просп. Червонозоряний, 119, літ. XX

*Свідоцтво про внесення до Державного реєстру
суб'єктів видавничої справи ДК № 3262 від 26.08.2008 р.*