



УДК 347.254

Білоцький Олександр Вікторович,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри державного управління
та місцевого самоврядування
Івано-Франківського національного
технічного університету нафти і газу



РОЗМЕЖУВАННЯ РЕЧОВИХ ТА ЗОБОВ'ЯЗАЛЬНИХ ПРАВ КОРИСТУВАННЯ ЧУЖИМ ЖИТЛОМ

У статті розглядається розмежування речових та зобов'язальних прав користування чужим житлом, а також їх співвідношення, визначаються характерні ознаки цих прав та межі їх застосування. Наводяться основні аргументи щодо відмінності правовідносин речового характеру та правовідносин зобов'язального характеру. Речові правовідносини зводиться до фіксації юридичної влади особи розпорядитися своїм правом, не породжуючи разом з тим зобов'язальних правовідносин.

Ключові слова: житло, речове право на житло, право користування чужим житлом, особистий сервітут, члени сім'ї власника житла.

Постановка проблеми. Реалізація житлових потреб громадян здійснюється різними цивільно-правовими способами. Звичайно найбільш вигідним є придбання житла у власність, але не всі громадяни можуть дозволити собі придбати або побудувати житло.

Забезпечити власні потреби у житлі можна і різними зобов'язально-правовими способами, як то укласти договори оренди, довічного утримання, ренти, вступити в житлово-будівельний кооператив, тощо.

Розмежування речових та зобов'язальних прав користування чужим житлом є досить визначальним при реалізації житлових прав.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В доктрині цивільного права дуже багато праць присвячених речовим правам на чуже майно, але в той же час відсутні комплексні дослідження щодо речових та зобов'язальних прав на житло. Ці питання розглядалися такими науковцями, як М. К. Галянтич, О. В. Дзера, П. В. Крашенинников, М. В. Скаржинський, Р. А. Майданик, Є. О. Мічурін, О. А. Підпригора, В. В. Цюра та інші.

Постановка завдання. Метою даної статті є визначення правової природи, систематизація, виділення основних відмінностей між речовими та зобов'язальними правами користування чужим житлом.

Виклад основного матеріалу дослідження. На сучасному етапі категорія речових прав на чуже житло визначена ЦК, хоча дефініція поняття речових прав в ЦК відсутня. Слід зазначити, що поділ цивільних прав на речові та зобов'язальні зберігає своє значення у житловій сфері. При цьому встановлення ознак зобов'язальних правових відносин у більшості випадків не викликає труднощів. У ЦК виділяють загальні положення про право власності у вигляді системи правових норм, що охоплюють загальне та спеціальне право, право власності на землю (земельну ділянку) та права власності на житло. Що стосується речових прав на житло, то такої чіткої системи не склалося. Так, основним критерієм



речового права, що відмежовує його від зобов'язального права, є його непорушність, що означає охорону від будь-якого порушення (абсолютний характер відносин) і «слідування» є збереження права на чужу річ при зміні власника об'єкту – житла.

Правовідносини щодо прав на чуже житло складаються з зобов'язальних та речових, але перші не виступають підставою виникнення останніх. Вважаємо, що правовідносини речового характеру відрізняються від правовідносин зобов'язального характеру і полягають у: різному характері прав і обов'язків учасників обох видів правовідносин; різних засоби захисту; право на чужу річ передбачає об'єктом конкретну річ, заміна якої неможлива. Речові правовідносини зводяться до фіксації юридичної влади особи розпорядитися своїм правом, не породжуючи разом з тим зобов'язальних правовідносин. Істотними умовами речової угоди є умови про предмет і строк відчуження і за своєю природою вони зводяться до обіцянки передати річ.

Речові права на чуже житло мають спільні ознаки:

- 1) обтяжують і обмежують право власності;
- 2) здійснюються незалежно від волі власника;
- 3) здійснюються лише в певних межах;
- 4) захищаються від усіх осіб, у тому числі і від власника [1, с. 736–737].

Практичне значення для розмежування правомочностей речового та зобов'язального характеру у житловій сфері має обсяг охорони, оскільки речові правомочності створюють і надають більший обсяг прав, ніж зобов'язальні. У речових правовідносинах інтерес уповноваженої особи задовольняється за рахунок корисних властивостей самої речі шляхом її безпосередньої взаємодії з річчю.

Поділ правовідносин на речові і зобов'язальні проводиться за: їх об'єктом; об'єктом речових правовідносин є речі (майно), зобов'язальні дії; за способами захисту. Речовий позов може бути поданий проти будь-якої особи, оскільки речові права є абсолютними, а зобов'язальні – відносними. Такий поділ знайшов своє закріплення і в судовій практиці.

В юридичній літературі розмежовуються речове і зобов'язальне право користування чужим житлом. Так, слушною є думка Д. А. Формакідова, який, зокрема, зазначає: «фізичні особи, які потребують житло, можуть користуватися житлом приватного житлового фонду або на підставі речового права, або на підставі договору комерційного найму» [5, с. 62].

І дійсно, вони чітко розрізняються один від одного за підставами виникнення, здійснення та припинення. У випадку, якщо користування житлом ґрунтується на зобов'язанні, воно більше залежить від волі власника цього приміщення, який може позбавити наймача прав користування житлом. Воно не забезпечує стабільних відносин і відносини комерційного найму можуть припинитися в силу визначених ЦК обставин, тим більше при комерційному наймі у наймача відсутнє панування над житлом, він може бути виселений на вимогу наймодавця. Панування над житлом може бути досягнуто, встановленням права, яке слідує за об'єктом і не залежить від особи власника, і яке зберігалось б при зміні власника.

Відповідно до ЦК, зміст обмежених речових житлових прав становлять повноваження володіння або права користування. За своєю правовою природою більшість обмежених речових прав на житло відносяться до сервітутних речових прав, які надають можливість користування чужою річчю певній особі. Механізм дії такого речового права на чуже житло ґрунтується на встановленні обмежень прав власника житла, що полягає у



позбавленні можливості безпосереднього користування в повному обсязі власним житлом, протягом чинності цього конкуруючого з правом власності речового права.

Право на чуже житло визначає межі можливої поведінки особи стосовно нього, в рамках яких уповноважена особа може вільно без втручання інших осіб (в тому числі власника) здійснювати безпосередній вплив на річ. Такий вплив може бути спрямований або безпосередньо на все житло, або його частину. Вказаний вплив має обмежений характер, суть якого зводиться до меншого обсягу порівняно з правом власності. Вплив, який здійснює уповноважена особа на власника, полягає в його поведінці щодо здійснення свого суб'єктивного права власності.

Слід погодитися з Є. О. Мічурінім, який наводить такі ознаки обмежень майнових прав фізичних осіб: обмеження майнових прав фізичних осіб є елементом механізму правового регулювання, що встановлюються через правові норми, нормативні акти, а окремі через акти застосування права, вони ускладнюють здійснення суб'єктивного цивільного права і встановлюються для додержання суспільних інтересів чи прав інших уповноважених осіб [2, с. 14]. Оскільки існування двох прав власності на одну річ неможливе в силу абсолютної природи права власності, очевидно, що право власності може бути обмежене іншим обмеженням речовим правом» [3, с. 94–100]. Поряд з цим доводиться констатувати відмінність між поняттями обмеження та обтяження. Обтяження права є не заборона чи обмеження його реалізації або здійснення, а звуження змісту. Як зазначає Є. О. Мічурін «Обмеження застосовуються в механізмі правового регулювання як засіб стримування особи, що ускладнює можливості здійснення окремих суб'єктивних цивільних прав» [2, с. 9].

У кожної фізичної особи виникають правомочності при встановленні житлового сервітуту, яка користується житлом для проживання. Виникнення права на чуже житло супроводжується встановленням певного правового режиму, внаслідок чого власник обмежується у своїх повноваженнях щодо використання даного житла.

Відмінність обмежених і речових прав на чуже майно полягає також у механізмі реалізації. Речове право на чуже житло є суб'єктивним цивільним правом, здійснюється для проживання, має приватноправовий характер. У силу реалізації цього права виникають певні труднощі у здійсненні власником своїх правомочностей. Можна погодитися з тим, що при обмеженні права власності на першому плані перебуває саме обмеження [2, с. 14].

З наведеного випливає ще одна відмінність: речові права на чуже майно існують у силу окремих індивідуальних потреб, інтересів певної особи і така потреба не може бути задоволена інакше, як через реалізацію речового права. Обмеження ж, навпаки, визначають зміст певного засобу, застосування якого і ускладнює реалізацію права власності. Встановлення обмеження не пов'язане з інтересами певних осіб і належать повністю до сфери нормативного регулювання, оскільки неодмінною умовою їх встановлення є існування норми права, яка б передбачала допустимість запровадження обмеження [2, с. 5–6].

Обмеження права власності, як прояв права на чужу річ, мають свій обсяг, особливість якого в тому, що він є завжди конкретним. Конкретність юридичного змісту зумовлена тим, що їх зміст визначається законом шляхом закріплення їх переліку. Інша ситуація має місце, наприклад, у зобов'язаннях з договору найму (оренди), які часто порівнюють з правами на чужу річ. За договором найму (оренди), наймач також має право обмеженого користування річчю, однак його права (і обов'язки) визначаються переважно договором у силу принципів свободи договору та автономії волі сторін, що виключається

у правовідносинах щодо прав на чужі речі. Визначальною характерною рисою чужої речі має бути те, що вона має не перебувати у власності суб'єкта права на чужу річ, тобто річ має бути чужою.

Стаття 396, п. 6 ст. 403 ЦК визначає дві ознаки речових прав: право слідування (перехід права власності на майно не є підставою припинення речових прав на це майно) та абсолютний характер захисту (речові права захищаються від їх порушення будь-якою особою).

Тлумачний словник з цивільного права зазначає, що абсолютний характер речових прав виявляється в праві слідування і праві переваги [4, с. 66]. Так само в Енциклопедії цивільного права України, зазначено, що право переваги полягає в тому, що за наявності конкуренції між речовими правами та зобов'язальними перевага має надаватися саме речовим правам, які мають бути реалізовані в першу чергу. Право слідування полягає у тому, що речові права за річчю при її переході до іншої особи не втрачають свою силу [1, с. 735]

Крім цього, власник має додатковий обов'язок – терпіти участь третьої особи у користуванні його річчю (частиною речі), у цьому. проявляється обмеження власника, щодо обов'язку всіх третіх осіб, то він за своїм характером тотожний обов'язку утримуватися від порушення права власності. Абсолютний характер речового права проявляється в праві слідування та праві переваги.

Висновки. Можна зробити висновок, що суб'єктивне право на чуже житло є абсолютна за своїм характером, юридично забезпечена можливість уповноваженої особи у визначених законом та/або договором межах здійснювати господарський вплив на чужу річ.

Список використаних джерел

1. Енциклопедія цивільного права України / Ін-т держ. і права ім. В. М. Корецького НАН Укр. [Відпов. ред. Я. М. Шевченко]. – К.: ІнЮре, 2009. – 952 с.
2. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб: автореф. дис. ... д.ю.н.: спец.12.00.03 / Є. О. Мічурін / Київський університет ім.Т. Шевченко. – К.: 2009, – 40 с.
3. Сенчищев В. И. О понятии обременения права / В. И. Сенчищев // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2003. – № 5. – С. 94 – 111.
4. Титов А. А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации / А. А. Титов. – М.: Юрайт-Издат, 2005. – 384 с.
5. Формакидов Д. А. Вещное право проживания / Д. А. Формакидов. – СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2006. – 180 с.

Билоцкий О. В. Разграничение вещных и обязательственных прав Пользования чужим жильем

В статье рассматривается разграничения вещных и обязательственных прав пользования чужим жильем, а также их соотношение, определяются характерные признаки этих прав и пределы их применения. Приводятся основные аргументы относительно различия правоотношений вещного характера и правоотношений обязательственного характера. Вещные правоотношения сводится к фиксации юридической власти лица распорядиться своим правом не порождая вместе с тем обязательственных правоотношений.



Ключевые слова: жилье, вещное право на жилье, право пользования чужим жильем, личный сервитут, члены семьи собственника жилья.

Bilotsky O. V. Differentiation clothing and Law of Obligations use of other housing

This paper deals with real and binding delimitation of rights to use another's dwelling, as well as their ratio, defined characteristic features of these rights and limits their application. The basic arguments about the nature of the material differences between legal and binding legal character. The physical relationship comes to fixing the legal authority to order a person to their right, without, however, giving rise to binding legal relations.

Keywords: housing, property rights to housing, the right to use another's dwelling, personal servitude, the owner of the family home.

