

УДК 347.2

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.73.20>

## ДЕЯКІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ

**Юркевич Ю.М.,**  
*доктор юридичних наук, професор,  
завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін  
Інституту права  
Львівський державний університету внутрішніх справ  
ORCID: 0000-0002-4097-9925  
yuriy-yurkevych@ukr.net*

**Майкут Х.В.,**  
*кандидат юридичних наук, доцент,  
професор кафедри цивільно-правових дисциплін  
Інституту права  
Львівський державний університету внутрішніх справ  
ORCID: 0000-0002-2196-4023  
chrystyna.maykut@gmail.com*

**Юркевич Ю.М., Майкут Х.В. Деякі питання правового регулювання припинення права користування житлом.**

Статтю присвячено розгляду проблемних аспектів правового регулювання припинення права користування житлом. З'ясовано, що правове регулювання припинення права користування житлом здійснюється нормами житлового, та цивільного права. Акцентовано увагу, що Житловий кодекс України, не дивлячись на внесені до нього законодавчі зміни, не відповідає за змістом сучасним суспільним реаліям в умовах гармонізації законодавства України з правом Європейського Союзу. Незважаючи на це, він досі використовується у правозастосуванні, що нерідко породжує численні колізії та проблемні ситуації.

Констатовано, що прецедентна практика Верховного Суду, як найвищого суду в системі судоустрою України, одне із завдань якого, згідно Закону України «Про судоустрій та статус суддів», полягає в забезпеченні сталості та єдності судової практики, а також однакового застосування правових норм судами різних спеціалізацій у порядку та спосіб, визначені процесуальним законом, у досліджуваній сфері відносин є доволі різноманітною.

Доведено необхідність повного оновлення житлового законодавства України та приведення його до сучасних реалій. Встановлено, що допоки це питання однозначно та чітко не врегулює вітчизняний законодавець, у справах про виселення все буде залежати від конкретних фактичних обставин з врахуванням особи, щодо якої вирішується питання про припинення права користування житловим приміщенням. Звернено увагу, що ЦК України є кодифікованим актом законодавства, прийнятим пізніше у часі, тому в сучасних реаліях темпоральна колізія має вирішуватися саме на користь норм ЦК України.

Враховуючи законодавчо гарантований принцип непорушності права власності, власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном. Відтак, на переконання авторів, саме виходячи із таких засад мають регламентуватися і питання припинення права користування житлом, що є у приватній власності.

**Ключові слова:** право користування, право користування житлом, припинення права користування житлом, сервітут, власник житла, член сім'ї, виселення.

**Yurkevych Yu.M., Maikut, K.V. Some issues of legal regulation of the termination of the right to use housing.**

The article has been devoted to the consideration of problematic aspects of the legal regulation of the termination of the right to use housing. It has been found that the legal regulation of the termination of the right to use housing is carried out by the norms of housing and civil law. Special attention has been drawn to the fact that the Housing Code of Ukraine, despite the legislative changes made to it, does not correspond in content to modern social realities in the conditions of harmonization of the legislation of Ukraine with the law of the European Union. Despite this, it is still used in law enforcement, which often gives rise to numerous collisions and problematic situations.

It has been established that the precedent practice of the Supreme Court, as the highest court in the judicial system of Ukraine, one of the tasks of which, according to the Law of Ukraine «On the Judicial System and the Status of Judges», is to ensure the stability and unity of judicial practice, as well as the uniform application of legal norms by courts of various specializations in the order and manner determined by the procedural law, in the researched sphere of relations is quite diverse.

The necessity of completely updating the housing legislation of Ukraine and bringing it to modern realities has been proved. It has been established that until this issue is unambiguously and clearly settled by the domestic legislator, in eviction cases, everything will depend on the specific factual circumstances, taking into account the person in respect of whom the issue of termination of the right to use residential premises is being decided. Also the attention has been drawn to the fact that the Civil Code of Ukraine is a codified act of legislation adopted later in time, therefore in modern realities the temporal conflict should be resolved precisely in favor of the norms of the Civil Code of Ukraine.

Taking into account the legally guaranteed principle of inviolability of property rights, the property owner has the right to demand the removal of obstacles in exercising the right to use and dispose of his property. Therefore, in the opinion of the authors, it is precisely based on such principles that the issue of terminating the right to use housing that is in private ownership should be regulated.

**Key words:** the right to use, the right to use housing, termination of the right to use housing, easement, home owner, family member, eviction.

**Постановка проблеми.** «Втрата житла є найбільш крайньою формою втручання у право на повагу до житла» – зазначив Європейський суд з прав людини у справі «Кривіцька та Кривіцький проти України» [1]. Право на житло в Україні гарантовано ст. 47 Конституції України [2]. Своєю чергою, питання користування житлом регламентуються, зокрема, положеннями чинного Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [3] та Житлового кодексу України [4]. При цьому, Житловий кодекс України, не дивлячись на внесені до нього законодавчі зміни, не відповідає за змістом сучасним суспільним реаліям в умовах гармонізації законодавства України з правом Європейського Союзу. Незважаючи на це, він досі використовується у правозастосуванні, що нерідко породжує численні колізії та проблемні ситуації.

**Виклад основного матеріалу.** Враховуючи вищевказане, вважаємо за необхідне навести наступні приклади із судової практики.

Так, в одній із судових справ, позивачка звернулась до суду із позовною вимогою до її колишнього чоловіка про визнання останнього таким, що втратив право користування житловим приміщенням. В обґрунтування позовних вимог позивачка покликала на те, що, починаючи з 2000 року Відповідач у вищезазначеній квартирі не проживає і це стверджується довідкою ТзОВ КК «Коменерго-Житомир». 04.08.2003 року шлюб між сторонами розірвано. Рішенням Корольовського районного суду м. Житомира від 19.07.2016 року позовні вимоги було задоволено. Рішенням апеляційного суду Житомирської області від 29.08.2016 року Рішення Корольовського районного суду м. Житомира скасовано та ухвалено нове рішення, яким в задоволенні позовних вимог відмовлено, з чим погодився і Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ. Зокрема, суд касаційної інстанції виходив з того, що були поважні причини відсутності відповідача в квартирі, оскільки позивачка без його відома та погодження замінила вхідні двері та замок, чим спричинила йому перешкоди у користуванні житлом [5]. При цьому, Ухвалою Верховного Суду України у допуску цієї справи до перегляду за винятковими обставинами було відмовлено [6].

Іншої думки дотримувався Верховний Суд України, вирішуючи справу № 6-2931цс16. На його думку, право користування житлом може бути припинено судом на підставі ст. 406 ЦК України – «припинення сервітуту», при цьому користувач виселяється. Позиція Верховного Суду України у цій справі насамперед цікава нормою закону, яку він використав для вирішення цього спору. Так, у постанові було вказано, що ст. 64, 156 ЖК УРСР «Права і обов'язки членів сім'ї власника жилого будинку

(квартири)» та ст. 405 ЦК України були неправильно застосовані судами апеляційної та касаційної інстанцій, і рішення ухвалене на користь невістки є помилковим. У подібних правовідносинах слід застосовувати ч. 2 ст. 406 ЦК України – «*припинення сервітуту*», і тому рішення суду першої інстанції про виселення невістки є правильним. Отже, мав місце відмінний підхід Верховного Суду України у житлових спорах про виселення/вселення, де право на проживання колишнього члена сім'ї розглядається як сервітут, який припиняється судом за позовом власника житлового приміщення при наявності обставин, які мають істотне значення. В даному випадку – це фактичне тривале непроживання особи у будинку та наявність у неї іншого місяця проживання [7].

Свою чергою, Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду в результаті перегляду справи № 320/1941/16-ц у постанові від 12.09.2018 року, зробив висновок, що при вирішенні спорів про виселення особи з житла суди мають враховувати принцип пропорційності, передбачений ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, а виселення особи можливе лише при існуванні нагальної суспільної необхідності для застосування такого обмеження та за умови, що таке втручання у право особи на повагу до житла передбачене законом і переслідує легітимну мету [8].

Положення ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод стало основою для низки інших правових висновків Верховного Суду. Відтак у справі №686/26093/19 Касаційний цивільний суд Верховного Суду в постанові від 10.03.2021, залишаючи без задоволення касаційну скаргу позивачки зазначив, що права позивачки в контексті ст. 8 вищезазначеної Конвенції і її права, як власника житлового будинку, гарантовані статтею 1 Першого протоколу до Конвенції, не порушені, оскільки, приймаючи в дар житловий будинок з надвірними будівлями їй було відомо про проживання в будинку відповідача, у якого відсутнє інше житло [9].

Колегія суддів Верховного Суду в постанові від 22.12.2021 погодилася з висновком апеляційного суду про те, що в справі № 581/489/20 про виселення колишнього подружжя необхідно дотримуватися балансу захисту права власності позивача на житловий будинок та права на проживання в ньому відповідача, яка вже не є членом сім'ї власника житла, проте зареєстрована в цьому будинку, проживає в ньому понад 20 років та не має іншого житла [10].

Велика Палата Верховного Суду у справі № 569/4373/16-ц також дослідила правила виселення із житлового приміщення. Оскільки у справі, що нею розглядалася, позивач-покупець житла знав про проживання в ньому відповідача – члена сім'ї колишнього власника, який є особою з інвалідністю II групи, що іншого житла він не має та набув охоронюване законом право на мирне володіння майном у законний спосіб, але тим не менше не виявив розумну дбайливість про інтереси відповідача, не з'ясував, чи відмовляється відповідач від свого права користування житловим приміщенням, то апеляційний суд обґрунтовано відмовив у задоволенні позову про виселення Відповідача, оскільки ні у ЦК України, ані у ЖК УРСР не передбачена можливість виселення члена сім'ї колишнього власника без надання іншого житлового приміщення (ст. 116 ЖК УРСР та ст. 405 ЦК України) [11]. До речі, з приводу суті питань цього провадження суддя О.С. Ткачук висловив окрему думку, не погодившись, що сам факт переходу права власності на квартиру до іншої особи не є безумовною підставою для виселення членів сім'ї власника цього нерухомого майна, у тому числі і колишніх. На його думку, право члена сім'ї власника квартири користуватись цим жилим приміщенням може виникнути та існувати лише за наявності права власності на квартиру в особи, членом сім'ї якого він є. При цьому, із припиненням права власності особи втрачається й право користування жилим приміщенням у члена його сім'ї [12].

Не менш цікавою є справа № 682/139/17-ц. Так, у січні 2017 року О\_4 звернувся до суду з позовом до О\_5 – законного представника О\_6, О\_7, третя особа – орган опіки і піклування Берездівської сільської ради Славутського району Хмельницької області, про виселення з житлового будинку. Позовну заяву мотивовано тим, що він на підставі договору дарування від 11.04.2003 року є власником житлового будинку. 03.12.2003 року між ним та О\_5 було укладено договір найму частини житлового приміщення вказаного будинку, на підставі якого вона разом зі своїми дітьми: О\_6 та О\_7 стали там та проживати та зареєстрували місце проживання у ньому. Позивач вказував, що за умовами договору найму він має право на дострокове його розірвання. У зв'язку з наведеним О\_4 просив суд виселити О\_5, О\_6 та О\_7 без надання іншого житлового приміщення. Рішенням Славутського міськрайонного суду Хмельницької області у задоволенні позову О\_4 відмовлено з тих мотивів, що позивач має інше житло, що спростовує його потребу в спірному житловому будинку. Крім того, йому не чиняться перешкоди у користуванні будинком, в якому також проживає його спільний з відповідачкою неповноліт-

ній син – О\_6. Рішенням апеляційного суду Хмельницької області апеляційну скаргу О\_4 задоволено частково: виселено О\_5 та О\_7 з житлового будинку без надання іншого житлового приміщення. На противагу висновкам суду апеляційної інстанції, Верховний Суд погодився з висновками районного та залишив в силі рішення суду першої інстанції [13].

Водночас, варто погодитися з висновками Верховного Суду саме у наступній справі. Так, у лютому 2018 року позивач О\_1, від імені якого діяв представник О\_3, звернувся до суду з позовом до О\_2 про усунення перешкод в користуванні будинком шляхом визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням та про примусове виселення. Позов мотивовано тим, що позивач є власником житлового будинку, а шлюб між сторонами розірвано 13.01.2014 року. Проте, відповідач до цього часу продовжує проживати у спірному будинку та чинить перешкоди у користуванні майном позивача. Рішенням Монастирищенського районного суду Черкаської області від 16.04.2018 року у задоволенні позову відмовлено з тих мотивів, що позивачем не доведено його порушення прав на вільне володіння, користування та розпорядження своєю власністю. О\_2, як дружина позивача, була вселена власником житла, в якому продовжує проживати і після розірвання шлюбу, а тому вона не втратила права користування жилим будинком. Постановою апеляційного суду Черкаської області від 21.06.2018 року апеляційну скаргу представника О\_1, О\_3 залишено без задоволення, а рішення Монастирищенського районного суду Черкаської області без змін. Верховний Суд із висновком судів попередніх інстанцій не погодився з огляду на наступне. Право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Аналіз положень глави 32 ЦК України свідчить, що сервітут – це право обмеженого користування чужою нерухомістю в певному аспекті, не пов'язане з позбавленням власника нерухомого майна правомочностей володіння, користування та розпорядження щодо цього майна. Відповідач вселилась у спірну квартиру в якості члена сім'ї власника житлового будинку і набула право користування чужим майном, яке по своїй суті є сервітutom. Відповідно до ч. 2 ст. 406 ЦК України сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення. Суди встановили, що саме позивач є власником спірного житлового будинку, спільним побутом із відповідачем не пов'язаний. Тому право на користування чужим майном відповідача підлягає припиненню на вимогу власника цього майна [14].

Як бачимо, судова практика місцевих, апеляційних судів у справах про виселення осіб з житлових приміщень носить вкрай різнобічний та суперечливий характер. Доволі різноманітною у досліджуваній сфері відносин є й прецедентна практика Верховного Суду, як найвищого суду в системі судоустрою України, одне із завдань якого, згідно Закону України «Про судоустрій та статус суддів», полягає в забезпеченні сталості та єдності судової практики, а також однакового застосування правових норм судами різних спеціалізацій у порядку та спосіб, визначені процесуальним законом.

Не викликає сумніву, що будь-яке виселення або позбавлення особи права користування житлом допускається винятково на підставах, передбачених законом, і повинно відбуватися в судовому порядку. Вислів «згідно із законом» не просто вимагає, щоб оскаржуваний захід ґрунтувався на національному законодавстві, але також стосується якості такого закону. Зокрема, положення закону мають бути достатньо чіткими у своєму формулюванні та надавати засоби юридичного захисту проти свавільного застосування [15]. При цьому, враховуючи суперечливість у регулюванні припинення права користування житлом нормами житлового та цивільного права, Велика Палата Верховного Суду звернула увагу, що ЦК України є кодифікованим актом законодавства, прийнятим пізніше у часі, тому темпоральна колізія повинна вирішуватися саме на користь норм ЦК України [16].

**Висновки.** Підсумовуючи вищеподане, конкретизуючи деякі питання, вважаємо за необхідне наголосити, що в Україні діє принцип непорушності права власності. Відповідно до ст. 391 ЦК України, власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном. Тому, як видається, саме виходячи із таких засад мають регламентуватися і питання припинення права користування житлом, що є у приватній власності. Врешті, такий підхід відповідає європейському вектору розвитку нашої держави. Станом на сьогодні очевидно є також необхідність повного оновлення житлового законодавства України та приведення його до сучасних реалій. Допоки це питання однозначно та чітко не врегулює вітчизняний законодавець, у справах про виселення не буде єдиної правозастосовної практики, що не може розцінюватися як позитивне явище. Більше того, виняткового за умови якісного врегулювання досліджуваних відносин можна забезпечити правову визначеність, яка елементом принципу верховенства права.

**Список використаних джерел:**

1. Рішення Європейського суду з прав людини від 02.03.2011 у справі «Кривіцька та Кривіцький проти України» // *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_774#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_774#Text) (дата звернення: 25.09.2022).
2. Конституція України від 28.06.1996 // *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 25.09.2022).
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 // *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ed20180218> (дата звернення: 25.09.2022).
4. Житловий кодекс України від 30.06.1983 (В редакції Закону № 2215-IX від 21.04.2022) // *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10> (дата звернення: 25.09.2022).
5. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.11.2016 у справі № 296/6485/15-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/63213355> (дата звернення: 18.09.2022).
6. Ухвала Верховного Суду України від 17.04.2017 у справі № 296/6485/15-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/66515958> (дата звернення: 18.09.2022).
7. Постанова Верховного Суду України від 15.05.2017 у справі № 6-2931цс16. URL: [https://protocol.ua/ua/vsu\\_pravo\\_koristuvannya\\_gitlom\\_moge\\_buti\\_pripineno\\_sudom\\_na\\_pidstavi\\_st\\_406\\_tsk\\_ukraini\\_pripinennya\\_servitutu/](https://protocol.ua/ua/vsu_pravo_koristuvannya_gitlom_moge_buti_pripineno_sudom_na_pidstavi_st_406_tsk_ukraini_pripinennya_servitutu/) (дата звернення: 08.09.2022).
8. Постанова Верховного Суду від 12.09.2018 у справі № 320/1941/16-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76502903> (дата звернення: 18.09.2022).
9. Постанова Касаційного цивільний суду Верховного Суду від 10.03.2021 у справі №686/26093/19 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95533036> (дата звернення: 21.09.2022).
10. Постанова Верховного Суду від 22.12.2021 у справі №581/489/20 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102149316> (дата звернення: 24.09.2022).
11. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21.08.2019 у справі № 569/4373/16-ц. // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://sud.ua/ru/news/publication/151781-velika-palata-vs-zvernula-uvagu-na-praktiku-yespl-u-spravakh-pro-viselennya> (дата звернення: 24.09.2022).
12. Окрема думка судді Ткачука О.С. у справі № 569/4373/16-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84814534> (дата звернення: 24.09.2022).
13. Постанова Верховного Суду від 03.10.2018 у справі № 682/139/17-ц // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/76945171> (дата звернення: 18.09.2022).
14. Постанова Верховного Суду від 14.08.2019 у справі № 702/101/18 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/83749229> (дата звернення: 18.09.2022).
15. Рішення Європейського суду з прав людини від 17.05.2018 у справі «Садов`як проти України» // *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_c59#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c59#Text) (дата звернення: 18.09.2022).
16. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13.10.2020 у справі № 447/455/17 // *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93217994> (дата звернення: 18.09.2022).