

НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ДЕРЖАВИ І ПРАВА ім. В.М. Корецького

МІЩЕНКО Ірина В'ячеславівна

УДК 347.451

ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА
ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право;
міжнародне приватне право

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Київ – 2008

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Харківському національному університеті внутрішніх справ МВС України.

Науковий керівник: кандидат юридичних наук, доцент
САМОЙЛЕНКО ВОЛОДИМИР МИХАЙЛОВИЧ,
Чернігівський державний інститут економіки та управління, професор кафедри цивільного та господарського права

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор
ШИШКА РОМАН БОГДАНОВИЧ,
Національний університет державної податкової служби України, професор кафедри цивільно-правових дисциплін

кандидат юридичних наук, доцент
ДОМАШЕНКО МИХАЙЛО ВАСИЛЬОВИЧ
Національна юридична академія України
ім. Ярослава Мудрого,
доцент кафедри цивільного права №2

Захист дисертації відбудеться 24.11.2008 р. о 16 год. на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.236.02 по захисту дисертацій на здобуття наукового ступеня доктора юридичних наук в Інституті держави і права ім. В.М. Корецького НАН України за адресою: 01601, м. Київ, вул. Трьохсвятительська, 4.

З дисертацією можна ознайомитися в бібліотеці Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України за адресою: 01601, м. Київ, вул. Трьохсвятительська, 4.

Автореферат розісланий 22.10. 2008 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради,
кандидат юридичних наук

О.О. Кваша

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. 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) (із змінами, внесеними згідно із Законом України № 2222 – IV (2222-15) від 08.12.2004, ВВР, 2005, № 2, ст. 44.). Оскільки права і свободи людини визначають основні напрямки 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 в цілому, 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 обмеження права приватної власності з метою охорони прав та свобод усіх уповноважених осіб. У той же час в Україні відсутнє системне запровадження обмежень права приватної власності на житло. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003р. № 435-IV 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 вповноваженими особами (Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952 – IV, Закон України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» від 24.06.2004 №1892 – IV (1892 - 15)).

Окремі аспекти проблеми обмежень права власності були розглянуті в дисертаційних дослідженнях 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»,

Т.А. Мечетіної «Ограничение права собственности: проблемы публичных и частных интересов».

Однак проблема обмежень права приватної власності на житло потребує спеціального дослідження з урахуванням норм Цивільного, Житлового, Сімейного кодексів України та іншого законодавства.

У процесі даного дисертаційного дослідження були ретельно вивчені праці з питань права власності та житлових правовідносин таких вітчизняних учених: М.К. Галянтича, М.В. Домашенка, І.В. Жилінкової, О.В. Кохановської, Н.С. Кузнецової, І.М. Кучеренко, В.В. Луця, Р.А., Майданика, В.Ф. Маслова, Є.О. Мічуріна, О.П. Орлюк, 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 інших.

Слід відзначити, що в дослідженнях названих авторів існують різнопланові висновки стосовно правової природи обмежень права приватної власності, їх поняття, змісту та підстав виникнення. Водночас поза увагою науковців залишилася проблема специфіки обмежень права приватної власності на житло, систематизація критеріїв їх встановлення та їх обґрунтованість у нормах законодавства. Тому дослідження проблеми обмеження права приватної власності на такий специфічний об'єкт, як житло, через загальну проблему обмежень права приватної власності є актуальним і важливим.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано з урахуванням перебігу розробки 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) та відповідно до «Пріоритетних напрямків наукових досліджень Харківського національного університету внутрішніх справ на 2006 – 2010 роки», схвалених Вченою радою Харківського національного університету внутрішніх справ 05.01.2006. Тема дисертації затверджена на засіданні Вченої ради Харківського національного університету внутрішніх справ (протокол № 7 від 07.07.2006.).

Мета та завдання дослідження. Метою даного дослідження є встановлення загальнотеоретичних засад обмежень права приватної власності, а через них – виявлення особливостей обмеження права приватної власності на житло і окремих правомочностей власника житла та, у зв'язку з цим, обґрунтування пропозицій до чинного законодавства України, що регулює ці правовідносини.

Досягнення мети дисертаційного дослідження зумовило постановку і вирішення таких завдань: 1) визначити генезу, правову природу, поняття та зміст загальних обмежень права приватної власності як у теоретичному, так і в законодавчому аспектах у зв'язку з необхідністю законодавчого вдосконалення цього правового явища; 2) обґрунтувати правомірність існуючих обмежень права приватної власності на житло та визначити їх специфіку; 3) виявити основні види обмежень права приватної власності на житло та провести їх класифікацію; 4) дослідити обмеження окремих правомочностей власника житла: володіння, користування та розпорядження; 5) сформулювати пропозиції щодо внесення змін та

доповнень до чинного законодавства, які стосуються обмежень права приватної власності на житло на підставі проведеного дослідження.

Об'єктом дослідження є правові відносини, що виникають під час обмеження права приватної власності на житло.

Предметом дослідження є цивільно-правові, сімейно-правові та житлово-правові норми, які регулюють обмеження права приватної власності на житло.

Методи дослідження. При проведенні дисертаційного дослідження використовувалося дві групи методів наукового пізнання: загальнонаукові (діалектичний, історичний) та спеціальні методи дослідження (спеціально-юридичний, порівняльно-правовий, лінгвістичний, системного дослідження).

Правовідносини з приводу здійснення особами права приватної власності на житло та його обмеження досліджуються в роботі із застосуванням діалектичного методу, згідно з яким об'єкт та предмет дисертаційного дослідження розглядаються в аспекті існуючих суспільних відносин та у взаємозв'язку із закономірностями їх розвитку. Історичний метод використовувався при аналізі обмежень права приватної власності та особливостей їх еволюційного розвитку у стародавньому римському праві, у цивілістиці Російської імперії та в законодавстві радянських часів.

Спеціально-юридичний метод застосовувався при дослідженні наукових праць фахівців різних галузей знань щодо обмежень для виявлення їх специфіки у житлових правовідносинах. Лінгвістичний метод застосовувався при аналізі змісту поняття обмежень права власності на житло. Метод порівняльного правознавства дозволив проаналізувати теоретичні та законодавчі аспекти національної цивілістики та правові доктрини інших держав щодо основних засад суб'єктивного права власності на житло та встановлення обмежень при його здійсненні. Метод системного дослідження надав можливість виявити низку критеріїв класифікації обмежень права приватної власності на житло, зокрема обмеження щодо окремих правомочностей власника житла, а також при формулюванні поняття обмежень права власності на житло та дослідженні їх змісту.

Наукова новизна одержаних результатів обумовлена тим, що ця робота є першим в Україні комплексним науковим дослідженням обмежень права приватної власності на житло після прийняття чинного Цивільного кодексу України. При цьому зроблено науково-теоретичні висновки та сформульовано пропозиції щодо вдосконалення цивільного, сімейного та житлового законодавства у сфері приватноправових відносин. У результаті проведеного дисертаційного дослідження вперше сформулювало або додатково аргументовано та вдосконалено ряд наукових положень щодо обмеження права приватної власності на житло, що виносяться на захист:

уперше:

- обґрунтовано необхідність надання права переважної купівлі житла у разі його продажу відказоодержувачеві, який проживає в цьому житлі. Адже обмеження права розпорядження власника житла в аналогічних випадках обумовлюються інтересами осіб, що вже проживають у цьому житлі (наймачів, учасників спільної власності). Оскільки відказоодержувач згідно із заповідальним

розпорядженням набуває право проживання в житлі, то цілком слушним буде встановлення для нього права переважної купівлі житла;

- доведено, що обмеження права розпорядження власника житла, яке було набуто за договором довічного утримання, щодо заборони його відчуження, є необґрунтованим. Тому в роботі зроблено висновок про необхідність надання можливості набувачу за договором довічного утримання відчужувати житло за згодою відчужувача житла, а останнього наділити правом застави на житло;

- аргументовано необґрунтованість обмеження власника щодо можливості розірвання договору найму житла за власним розсудом без відповідного судового рішення у разі невнесення наймачем плати за житло, його руйнування та псування;

дістало подальший розвиток:

- положення, згідно з яким суб'єктивне право власності не виступає необмеженим правом. Розвиток соціальних теорій спричинив обґрунтування обмежень права власності у правовій державі. При цьому підкреслено, що підставами встановлення обмежень права приватної власності на житло є суспільний інтерес та повноваження окремих осіб (членів родини власника житла, його сусідів тощо);

- положення про те, що загальною метою встановлення обмежень права приватної власності є досягнення балансу прав та інтересів власника, інших уповноважених осіб та суспільних інтересів. У роботі наголошено, що обмеження права приватної власності на житло повинні обумовлюватися в першу чергу інтересами суспільства, але бути домірними по відношенню до ущемлення прав власника житла. Таку домірність у конкретних випадках обмеження права приватної власності на житло повинен визначати суд;

- положення про те, що обмеження права приватної власності поділяються на обмеження права володіння, користування та розпорядження. При цьому доведено, що обмеження права володіння житлом не може мати самостійного характеру та, як правило, обумовлюється обмеженням права користування чи права розпорядження житлом;

- положення, згідно з яким обмеження права користування житлом повинно визначатися не лише заборонаю на розміщення промислового виробництва у житлі, але й заборонаю іншої господарської діяльності, яка порушує права власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та санітарно-технічні вимоги і правила експлуатації будинку;

удосконалено:

- класифікацію обмежень права приватної власності. Зокрема розроблено низку критеріїв систематизації обмежень права приватної власності на житло. На відміну від інших дослідників дисертант обстоює позицію про необхідність систематизації обмежень права приватної власності на житло за такими критеріями: 1) за об'єктним складом (загальні обмеження права приватної власності та спеціальні – обмеження права приватної власності на житло); 2) за метою їх виникнення (обмеження, обумовлені охороною суспільних інтересів та охороною вповноважених осіб (членів родини власника житла, його сусідів); 3) за строком дії обмежень у часі (постійні та тимчасові); 4) за джерелом встановлення

обмежень (конституційні та законодавчі); 5) за змістом права власності (обмеження права володіння, користування та розпорядження житлом); 6) у договірному праві (щодо форми договору, суб'єктного складу договірних правовідносин, цільового використання житла, встановлення переважних прав на житло).

Теоретичне і практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що теоретичні положення, висновки, пропозиції, сформульовані під час проведення дисертаційного дослідження, можуть бути використані в подальших наукових розробках проблеми обмеження права приватної власності на житло, судовій практиці з метою удосконалення правозастосовної діяльності.

Теоретичні дослідження можуть бути враховані в науковій та науково-педагогічній діяльності при розробці лекційних та семінарських курсів «Цивільне право», «Сімейне право», «Житлове право» та підготовці навчально-методичної літератури з цих курсів.

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення, висновки та пропозиції, що містяться в дисертації, були викладені та обговорювалися на 12 науково-практичних конференціях та круглих столах: Науково-практичній конференції «Актуальні проблеми цивільного права та процесу» (Харків, 21 травня 2005 р.); Науково-практичній конференції «Актуальні проблеми цивільного права та процесу» (Харків, 27 травня 2006 р.); Круглому столі «Правові проблеми реалізації житлових прав громадян» (Харків, 15 червня 2006 року); Загальноросійській науково-практичній конференції «Актуальные проблемы наследственного и международного права» (Рязань, 29 – 30 сентября 2006 г.); Міжнародній науково-практичній конференції «Частноправовые проблемы взаимодействия материального и процессуального права» (Ульяновск, 15 – 16 сентября 2006 г.); VII Міжнародній науковій конференції молодих вчених «Актуальные проблемы частного правового регулирования» (Самара, 27 – 28 апреля 2007 г.); Круглому столі «Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи» (Харків, 16 грудня 2006 р.); II Всеукраїнській цивілістичній науковій конференції студентів та аспірантів (Одеса, 30 – 31 березня 2007р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми цивільного права та процесу» (Харків, 26 травня 2007 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми здійснення охорони прав учасників цивільних правовідносин» (Макіївка – Харків, 21 – 22 вересня 2007 р.); Міжнародній науковій конференції «Шості осінні юридичні читання» (Хмельницький, 26 – 27 жовтня 2007 р.); третій Міжнародній цивілістичній науковій конференції студентів та аспірантів (Одеса, 4 – 5 квітня 2008 р.).

Публікації. Основні теоретичні та практичні результати дисертаційного дослідження опубліковані у п'яти статтях у наукових виданнях, три з яких входять до переліку наукових фахових видань, затверджених ВАК України, а також у тезах дванадцяти доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура дисертації. Дисертація складається з вступу, трьох розділів, восьми підрозділів, одного додатку, списку використаних джерел. Загальний обсяг

дисертації становить 184 сторінки, в тому числі 1 додаток на 3 сторінках, а також 16 сторінок списку використаних джерел, який складається зі 184 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовується актуальність теми дисертаційного дослідження, виявляється сутність і стан наукової проблеми обмежень права приватної власності та її значення для подальшої розробки теми, визначається науково-теоретична основа, характеризується об'єкт, предмет та методологічні засоби дослідження, визначається мета і завдання дослідження, формулюються положення новизни, які виносяться на захист, висвітлюється практичне значення та апробація результатів досліджень.

Перший розділ «Загальнотеоретичні засади обмеження права приватної власності» складається з трьох підрозділів та висновків до розділу, присвячених комплексному дослідженню обмежень права приватної власності. У розділі проводиться дослідження генези, правової природи, поняття та змісту категорії обмеження права приватної власності.

У підрозділі 1.1. *«Генеза обмежень права приватної власності»* проаналізовано основні етапи розвитку наукової думки та законодавства з проблем обмежень права приватної власності Давнього Риму, Російської імперії, СРСР та сучасних держав. Проведений аналіз праць попередників, законодавчих норм, які існували в державах за різних правових режимів, дав можливість визначитися з рядом питань щодо обмежень права приватної власності, які є невирішеними в сучасній цивілістиці. Зокрема з'ясовано, що побудова соціальної, правової держави та відповідно формування нової правової системи потребують розроблення нових, обумовлених засадами такої держави, підстав обмежень права приватної власності. Окрім того, проведений аналіз праць попередників та позитивного права довів, що на сучасному етапі в науці не склалося загальноприйнятої думки щодо правової природи, поняття, змісту обмежень права приватної власності. Доведено, що існує потреба визначення основних критеріїв правової природи обмежень, їх місця в системі цивільного права України, формулювання поняття обмежень права приватної власності та їх змісту, виходячи зі здобутків правової доктрини та позитивного права.

Зроблено висновок, що основною причиною появи обмежень права власності в Давньому Римі стала необхідність охорони конкуруючих прав інших осіб, перш за все сусідів власника, а також суспільних інтересів. Подальший розвиток цивільних правовідносин, економічних за змістом та правових за формою, зумовив рецепцію обмежень права приватної власності в законодавство Російської імперії через східну гілку та появу в російській правовій культурі вихованців західноєвропейських шкіл права. Хоча обмеження права приватної власності перейняли основні риси давньоримських обмежень, вони в окремих аспектах набули іншого характеру. Зокрема обмеження права приватної власності обумовлювалися вже не тільки охороною прав окремих осіб, але й, насамперед,

необхідністю охорони загального блага всіх членів суспільства, що дозволяє говорити про соціальне спрямування таких обмежень. Окрім того, обмеження права приватної власності набули чіткого розмежування за підставами встановлення: 1) охорона прав та законних інтересів усіх членів суспільства (права участі загального); 2) охорона прав та законних інтересів визначених осіб (права участі приватного). Доведено, що підстави встановлення обмежень права особистої власності були збережені в цивільному законодавстві СРСР, хоча виникли принципово нові фактори їх запровадження. Зокрема додатково аргументовано позицію, що в сучасних правових державах здійснення особою права приватної власності повинно обумовлюватися не тільки її майновими інтересами та отриманням певного матеріального задоволення, а й дотриманням суспільних інтересів.

У підрозділі 1.2. *«Правова природа обмежень права приватної власності»* на підставі позитивного права та цивілістичної доктрини проведено дослідження правових категорій «обмеження», «обтяження» та «речові права на чуже майно». У результаті було встановлено, що поняття «обмеження» майже завжди вживається у 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 видів обмежень часто зустрічається як його різновид заборона розпорядження, а обтяження – користування та розпорядження. Ототожнення у визначенні цих термінів має місце в ст. 110 Земельного кодексу України. ЦК України хоч і не дає визначення цих термінів, але застосовує термін «обмеження», коли мова йде про права (ст. ст. 319, 321, ч. 4 ст. 424), а «обтяження» – про майно (ст. ст. 406, 839). Також слід зазначити, що законодавець розмежовує речові права на чуже майно та обмеження прав (ст. 4, ч.1 ст.18 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»), але під «речовими правами на чуже майно» часто розуміються обтяження.

Таким чином, 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, проведений аналіз норм чинного законодавства та доктринальних поглядів на співвідношення обмежень та обтяжень дозволив зробити наступні 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 невизначеного кола осіб (усього суспільства), так і прав конкретної особи.

Обмеження права приватної власності зумовлюються ущемленням прав власника, яке виникає на підставі закону. В окремих випадках обмеження обумовлюються 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.

Дослідження наукових розробок зазначеної проблеми, норм чинного законодавства дозволило виділити основні ознаки, які слід враховувати при встановленні обмежень права приватної власності: 1) запровадження обмежень права приватної власності повинно обумовлюватися потребою охорони прав і 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; 4) можливість власників оскаржувати обмеження, що порушують їхні права, у суді; 5) відшкодування власнику майнової шкоди у випадках, визначених законом; 6) загальнообов'язковий характер обмежень для всіх власників, тобто рівність усіх власників перед законодавчо встановленими обмеженнями права приватної власності; 7) неприпустимість запровадження обмежень права приватної власності, які не відповідають загальним конституційним принципам.

У підрозділі 1.3. *«Поняття та зміст обмежень права приватної власності»* обмеження права приватної власності розглядаються з урахуванням наступних аспектів. По-перше, розрізняється обмеження правоздатності та права власності в суб'єктивному значенні. Відповідно такі обмеження, як позбавлення певних можливостей, можуть бути обумовлені заборонаю набуття окремих об'єктів у приватну власність осіб. За радянських часів це стосувалося деяких видів нерухомого майна, яке могло перебувати лише в державній власності, або обмеження кількості жилих будинків, які могли перебувати у власності однієї особи чи спільно проживаючого подружжя. В умовах становлення та розвитку громадянського суспільства зазначені обмеження є неможливими. Такі обмеження неприпустимі й суперечать приватноправовим засадам набуття та здійснення права приватної власності на житло. Проте, зважаючи на охорону суспільних інтересів, у встановлених 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 або юридичних осіб. Таке обмеження утискує правоздатність особи щодо можливості мати земельні ділянки у розмірах більших, ніж встановлено законодавством. Правомірність такого обмеження обумовлюється охороною суспільних інтересів, гарантуванням конституційного права кожному громадянину користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Це є проявом 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. Можливі випадки встановлення вимоги щодо належного здійснення власником тих або інших дій, яке обумовлюють обмеження його майнових прав. 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 зазначеному випадку факторами обмеження будуть інтереси вповноважених осіб, охорона їх майнових прав.

Наведені аспекти обмеження права приватної власності, по-перше, зумовлюють настання певних несприятливих умов для власника, спрямованих на охорону суспільних інтересів, задоволення прав та інтересів протилежної сторони або вповноважених осіб. По-друге, обмеження права приватної власності є зовнішнім фактором, в основі якого знаходяться 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 і 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 можуть лише 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 змінюватися 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 передбачає вилучення із суб'єктивного права певної правомочності у одного суб'єкта та надання її 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 включає в себе обмеження правоздатності та дієздатності особи, обмеження оборотоздатності окремих об'єктів правовідносин тощо.

Автор дійшов висновку, що обмеження права приватної власності 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, оскільки в протилежному разі може призвести до порушення прав інших уповноважених осіб.

На підставі проведеного аналізу правової природи обмежень права приватної власності та їх змісту поняття «обмеження права приватної власності» визначено як сукупність засобів правового регулювання, що встановлюють межі дозволеної поведінки власника з метою охорони суспільних інтересів, прав та свобод суб'єктів правовідносин через закріплений механізм правозастосування.

Другий розділ «Особливості обмежень права приватної власності на житло» складається з двох підрозділів та висновків до розділу і присвячений дослідженню обмежень права приватної власності в аспекті житлових прав особи,

гарантованих Конституцією України та іншими законами України, законодавством інших країн і міжнародно-правовими актами.

У підрозділі 2.1. «*Обмеження права приватної власності на житло та їхня специфіка*» дисертант робить висновок, що специфіка обмежень права приватної власності на житло зумовлюється високим соціальним та економічним значенням житла. Окрім цього, наявність спеціальних обмежень пояснюється і цільовим призначенням використання житла, що прямо витікає із його легального визначення, наведеного у ст. 379 ЦК України. Установлення таких обмежень повинно мати соціально виправданий характер і не порушувати гарантовані Конституцією України права власників житла, тому дослідження обмежень має не тільки суто теоретичне, але й практичне значення. Такий підхід сприятиме охороні майнових та особистих немайнових прав власників житла та інших осіб, що в ньому проживають, а також їх сусідів та інших заінтересованих осіб.

У підрозділі 2.2. «*Класифікація обмежень права приватної власності на житло*» розроблено ряд критеріїв класифікації обмежень права приватної власності на житло. Зокрема виділяються такі критерії: 1) за об'єктним складом (загальні обмеження права приватної власності та спеціальні – обмеження права приватної власності на житло); 2) за метою встановлення обмежень: обмеження встановлені з загальною метою – збалансованість та домірність між правами та свободами власника житла з суспільним інтересом і охоронюваними законом правами та інтересами інших осіб, та обмеження, встановлені з метою, визначеною законом у конкретному випадку (наприклад, охорона майнових прав наймача, що проявляється при наданні йому права переважної купівлі житла, в якому він проживає); 3) за тривалістю дії у часі: постійні та тимчасові обмеження права приватної власності на житло; 4) за джерелом встановлення обмежень: конституційні обмеження, та обмеження встановлені іншими законами; 5) за змістом права власності: обмеження права володіння, користування та розпорядження житлом; 6) обмеження у договірному праві. Зокрема критерії визначаються законодавчо закріпленою формою договору; суб'єктним складом договірних відносин; цільовим використанням житла; переважними правами визначених осіб на укладання договору найму житла та договору купівлі-продажу житла тощо.

Третій розділ «Обмеження права володіння, користування та розпорядження житлом» складається із трьох підрозділів і присвячений дослідженню обмежень окремих правомочностей власника. Оскільки зміст права власності визначається правом володіння, користування та розпорядження, то дослідження обмежень повинно проводитись з урахуванням цих правомочностей.

У підрозділі 3.1 «*Обмеження права володіння житлом*» зроблено висновок, що обмеження права володіння завжди супроводжуються обмеженням права користування житлом. Аналіз правової доктрини та законодавства дозволив з'ясувати, що обмеження права володіння власника житла без обмеження права користування в чинному цивільному законодавстві не існує. Утім, обмеження права володіння можливе при обмеженні права власності на житло в цілому або обмеженні права користування житлом. Це обумовлюється правовою природою

цих правомочностей власника та неможливістю відокремити фактичне проживання в житлі від володіння ним.

У підрозділ 3.2 «Обмеження права користування житлом» поряд із теоретичним дослідженням існуючих в цивільному законодавстві обмежень права користування житлом, проаналізовано і практику їх застосування судовими органами. Це дозволило дійти висновку, що обмеження права користування житлом обумовлюється такими факторами, як необхідністю дотримання цільового використання житла, заборонаю в ньому промислового виробництва, охороною безпеки, життя та здоров'я членів родини власника, його сусідів та інших уповноважених осіб. Також 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 останніми цим житлом. Обмеження при укладанні правочинів найму житла, що належить дитині, яка позбавлена батьківського піклування, визначається необхідністю отримання дозволу органів опіки та піклування на такий правочин. Також органи опіки та піклування зобов'язані контролювати використання коштів, отриманих від договору найму, що також обмежує майнові права такої дитини.

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, оскільки на нього може бути покладене зобов'язання берегти та дбайливо використовувати житло. Встановлення обмеження права користування житлом може обумовлюватися укладанням договору дарування житла з умовою. Обдарований унаслідок укладення такого договору може бути обмежений обов'язком вчинити певну дію майнового характеру на користь третьої особи або, навпаки, – утриматися від її вчинення.

У підрозділі 3.3 «Обмеження права розпорядження житлом» закріплені в законодавстві обмеження розглядаються та аналізуються у таких випадках:

1. У спадкових відносинах. При укладанні спільного заповіту подружжям, обмеження виявляються у забороні відчуження житла, яку накладає нотаріус у разі смерті одного з подружжя. Інші обмеження мають місце при складанні заповіту з умовою. Вони обумовлені необхідністю виконання спадкоємцем певних умов, зазначених у заповіті. Тобто заповіт з умовою визначає обмеження цивільної правоздатності спадкоємця, що викликає законодавчу колізію, оскільки згідно з ЦК України випадки обмеження правоздатності можуть встановлюватися лише законом.

2. У випадках переважної купівлі житла. Обмеження права розпорядження житлом виявляються також у наданні встановленим законом особам права переважної купівлі житла. Зокрема це зумовлюється охороною майнових прав наймача житла, співвласників житла тощо.

3. У випадках заборони відчуження житла. Обмеження права розпорядження мають місце при укладенні договору ренти та договору довічного утримання (догляду): власник не має права відчужувати набуте майно до моменту

повного виконання своїх зобов'язань за договором. Також власник не може відчужувати житло, успадковане від особи, визнаної померлою, протягом п'яти років.

Відстоюється думка, що обмеження права розпорядження потребують більш детального обґрунтування через правомірність та доцільність їх запровадження. Зокрема доведено, що обмеження прав власника житла, набутого за договором довічного утримання, щодо заборони його відчуження, є необґрунтованим. Зроблено висновок, що житло, набуте за договором довічного утримання, може бути відчужене за згодою відчужувача житла з одночасним встановленням у останнього права застави на житло. Також доведено, що обмеження, яке передбачене двома останніми абзацами ч. 2 ст. 825 ЦК України, повинно бути усунене, оскільки воно не обумовлюється принципами розумності та обґрунтованості по відношенню до прав власника (наймодавця) житла. Проаналізовано необхідність встановлення обмеження права розпорядження житлом, яке є предметом заповідального відказу, шляхом надання права переважної купівлі особі, на користь якої встановлений заповідальний відказ. Це обумовлюється охороною майнових прав осіб, на користь яких встановлюється заповідальний відказ.

Наведено теоретичне узагальнення і нове вирішення наукової задачі, яка виявляється у формулюванні загальнотеоретичних засад обмежень права приватної власності, розкритті особливостей обмежень права приватної власності на житло і окремих правомочностей власника житла, обґрунтуванні їх практичного значення.

ВИСНОВКИ

У дисертації проведено теоретичне узагальнення і нове вирішення наукових задач, що виявляється у вдосконаленні правового регулювання обмежень права приватної власності на житло. Аналіз правової природи обмежень права приватної власності дозволив виявити підґрунтя зародження цього правового явища та його зумовленість різними критеріями з часів існування давньоримської держави і до сьогодення. Встановлено, що основні підстави обмежень права приватної власності були закладені в давньоримському законодавстві. Такі обмеження відрізнялись від інших правообмежувальних категорій своїм змістом та зумовленістю. Домінування правових принципів у процесі становлення нашої держави зумовлює формування обґрунтованих критеріїв запровадження 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.

Запропоновано авторське поняття обмежень права приватної власності: обмеження права приватної власності – це сукупність засобів правового регулювання, що встановлюють межі дозволеної поведінки власника з метою охорони суспільних інтересів, прав та свобод суб'єктів правовідносин через закріплені механізми правозастосування. 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, оскільки в противному разі може призвести до порушення прав інших уповноважених осіб.

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. Обмеження права володіння власника житла супроводжується обмеженням права користування та (або) розпорядження житлом. Такі обмеження мають ґрунтуватися на загальноправових принципах, що не дозволяють довільно встановлювати такі обмеження та цим порушувати майнові права суб'єктів цивільних правовідносин. Обмеження права користування та розпорядження 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 членів родини власника, його сусідів тощо.

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 покладене зобов'язання берегти та дбайливо використовувати житло. Гарантією дотримання таких правообмежувальних норм є право дарувальника вимагати розірвання договору дарування. Підставою встановлення такого обмеження права користування житлом є охорона 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. 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.

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.

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.

У результаті проведеного дослідження обґрунтовано підстави обмежень права приватної власності на житло. Утім встановлено, що окремі обмеження права приватної власності на житло, передбачені чинним законодавством України, не відповідають таким засадам цивільного права, як розумність та справедливість. Це дозволило опрацювати та сформулювати низку пропозицій до чинного законодавства України з метою його удосконалення.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Міщенко І.В. Реалізація житлових прав громадян України / І.В. Міщенко // Збірник наукових праць Харківського державного педагогічного університету ім. Г.С. Сковороди. Серія «Право». – 2005. – Вип. 5. – С. 63–69.
2. Міщенко І.В. Критерії видової класифікації обмежень права приватної власності на житло / І.В. Міщенко // Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності. – Донецьк : Донецьк. юрид. ін-т. – 2007. – №2 . – С. 286–300.
3. Міщенко І.В. Специфіка обмежень права приватної власності на житло / І.В. Міщенко // Вісник ХНУВС. – Харків : ХНУВС. – 2007. – № 37. – С. 318–324.
4. Міщенко І.В. Окремі законодавчо-правові аспекти обмеження права користування житлом / І.В. Міщенко // Форум права. – 2007. – № 1. – С. 119–124 (Електронний ресурс). – Режим доступу:
<http://www.nbuuv.gov.ua/e-journals/FP/2007-1-07mivpkz.pdf>.
5. Міщенко І.В. Сервітутні права дітей, що знаходяться на утриманні батьків, як підстава обмеження прав власника / І.В. Міщенко // Нотаріат для вас. – 2006. – № 10 (84). – С. 42–45.
6. Міщенко І.В. Підстави виникнення житлових прав / І.В. Міщенко // Матеріали наук.-практ. конф. [«Актуальні проблеми цивільного права та процесу»], (Харків, 21 трав. 2005 р.) / Харк. нац. ун-т внутріш. справ, 2005. – С. 169–172.
7. Міщенко І.В. Обмеження права власності в законодавстві України / І.В. Міщенко // Матеріали наук.-практ. конф. [«Актуальні проблеми цивільного права та процесу»], (Харків, 27 трав. 2006 р.) / Харк. нац. ун-т внутріш. справ, 2006. – С. 100–103.
8. Міщенко І.В. Обмеження права приватної власності на житло, які виникають в результаті прийняття спадщини / І.В. Міщенко // Правові проблеми

реалізації житлових прав громадян. Зб. наук. пр. (за матеріалами круглого столу, м. Київ, 15 черв. 2006 р.) – К.: НДІ приватного права і підприємництва АПрН, 2006. – С. 31–36.

9. Мищенко І.В. Ограничения в праве пользования жильём / И.В. Мищенко // Материалы международной науч.-практ. конф. [«Частноправовые проблемы взаимодействия материального и процессуального права»], (Ульяновск, 15 – 16 сент. 2006 г.) / Ульянов. гос. ун-т, Ин-т права и гос. службы, 2006. – С. 155–157.

10. Мищенко И.В. Завещательный отказ как основание возникновения ограничений в праве частной собственности на жильё / И.В. Мищенко // Цивилистические записки. Материалы международной науч.-практ. конф. [«Актуальные проблемы наследственного и международного права»], (Москва, 29 – 30 сент. 2006 г.) / Рос. акад. юрид. наук, Акад. ФСИН России. – М. : Изд. группа «Юрист», – Вып. 8. – 2006. – С. 218–222.

11. Мищенко И.В. Цель как один из критериев видовой классификации ограничений права частной собственности / И.В. Мищенко // Материалы междунар. VII науч. конф. молодых ученых «Актуальные проблемы частноправового регулирования» 27 –28 апр. 2007. – Самара «Универсгруп», 2007.– С. 167-168.

12. Міщенко І.В. Переважне право на придбання житла наймачем як підстава обмеження права розпорядження житлом / І.В. Міщенко // Матеріали наук.-практ. конф. [«Проблеми цивільного права та процесу»], (Харків, 26 трав. 2007 р.) / Харк. нац. ун-т внутр. справ, 2007. – С. 312–314.

13. Міщенко І.В. Судове рішення як підстава виникнення обмежень права приватної власності / І.В. Міщенко // Зб. тез наук. робіт учасників II Всеукр. цивілістич. науков. конф. студентів та аспірантів. – Одеса, 30 – 31 березня 2007. – Одеська національна юридична академія. – С. 131–133

14. Міщенко І.В. Обмеження права власності на житло в ретроспективі / І.В. Міщенко // Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи: зб. наук. праць за матеріалами круглого столу, м. Харків, 16 груд. 2006 р. / Науково-дослідний ін-т приватного права і підприємництва АПрН України, Харк. нац. ун-т внутр. справ. X. : ХНУВС, 2006.– С.48–51.

15. Міщенко І.В. Повноваження окремих осіб (ніж власник) та суспільний інтерес як критерій встановлення обмежень права приватної власності / І.В. Міщенко // Проблеми здійснення охорони прав учасників цивільних правовідносин: зб. наук. доповідей і тез учасників міжнар. наук-практ. конф. – Макіївка – Харків, 21 – 22 верес. 2007 р. – С. 81–83.

16. Міщенко І.В. Соціальна обумовленість обмежень права приватної власності на житло / І.В. Міщенко // Актуальні проблеми юридичної науки. – Хмельницький: Вид-во Хмельницьк. ун-ту управління та права, 2007. – Ч. 2. – С.161–165.

17. Міщенко І.В. Обмеження права розпорядження житлом подружжя у спадкових відносинах / І.В. Міщенко // Зб. тез наук. робіт учасників третьої

Міжнар. цивілістич. наук. конф. студентів та аспірантів. – Одеса, 4–5 квіт. 2008. – С. 180–181.

АНОТАЦІЇ

Мищенко І. В. Обмеження права приватної власності на житло. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, Київ, 2008.

Дисертація присвячена актуальним проблемам цивілістичної доктрини щодо здійснення особами права приватної власності на житло та обмеження цього права. На підставі аналізу національного та іноземного законодавства, судової практики та результатів попередніх досліджень сформульовано поняття обмежень права власності, розкрито зміст цієї правової категорії. Завдяки дослідженню різних критеріїв запровадження обмежень права приватної власності удосконалено класифікацію обмежень права приватної власності на житло.

У дисертації сформульовано рекомендації та пропозиції щодо удосконалення законодавчого регулювання обмежень права приватної власності на житло, зокрема окремих правомочностей власника: володіння, користування та розпорядження. При цьому доведено, що низка обмежень у чинному цивільному законодавстві неправомірно ущемлює майнові права власника.

Ключові слова: власність, житло, обмеження права володіння, обмеження права користування, обмеження права розпорядження, охорона майнових прав, право на житло.

Мищенко И.В. Ограничение права частной собственности на жилье. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03. – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Институт государства и права им. В.М. Корецкого, Киев, 2008.

Диссертация посвящена актуальным проблемам цивилистической доктрины реализации права частной собственности на жилье и ограничению этого права. В ней проведено исследование правовой природы ограничений права частной собственности и ее соотношение с охраняемыми законом имущественными правами собственника и других уполномоченных лиц. Также проанализировано содержание ограничений, что позволяет предложить в работе понятие «ограничения права собственности». Под ограничением права частной собственности предложено понимать совокупность способов правового регулирования, которые устанавливают пределы разрешенного поведения

собственника с целью охраны общественных интересов, прав и свобод субъектов правоотношений через закрепленный механизм правоприменения.

В работе сделан вывод о том, что право частной собственности на жилье при всех правовых режимах подвергалось тем или иным ограничениям, но их основания не всегда соответствовали общеправовым принципам охраны прав человека. Поэтому автор обосновывает необходимость установления ограничений права частной собственности на жилье, которые соответствуют принципам справедливости, добросовестности и разумности. Учитывая судебную практику Украины и Европейского Суда по правам Человека, автор присоединяется к позиции, что установление ограничений должно носить максимально сбалансированный характер между правами и интересами различных сторон.

Поскольку ограничения права частной собственности на жилье являются одной из гарантий реализации имущественных и личных неимущественных прав уполномоченными лицами, то обоснование предпосылок и конкретных юридических фактов установления ограничений является необходимым условием их правомерности. Поэтому в работе проведен анализ существующих законодательных ограничений собственника. Данное исследование позволило сделать вывод, что в действующем законодательстве присутствуют ограничения лишь отдельных правомочностей собственника. Но в тоже время автор доказывает, что право владения не может быть ограничено без ограничения права пользования.

Рассмотренные критерии установления ограничений права пользования собственником своим жильем обуславливаются необходимостью целевого использования жилья, запретом промышленного производства в нем, охраной жизни и здоровья членов семьи собственника, его соседей и т.д. Также ограничения права пользования могут быть обусловлены основаниями возникновения права собственности. При заключении договора дарения, одаряемый может быть ограничен в свободе использования подаренного имущества (в том числе и жилья). Также при заключении договора с условием одаряемый может быть ограничен обязанностью совершить определенное действие имущественного характера в пользу третьего лица или наоборот – удержаться от его совершения.

В работе сделан вывод о том, что ограничение права владения жильем всегда обуславливается ограничением права пользования или всего права собственности на жилье. Это вызвано особенностями содержания права собственности и спецификой жилищных правоотношений.

Ограничения права распоряжения жильем собственника в основном имеют место в наследственных и договорных правоотношениях. Такие правоотношения обуславливаются охраной имущественных прав и интересов супругов, которые составили общее завещание. Право преимущественной покупки является одним из ограничений прав собственника жилья в договорном праве. Также ограничения права распоряжения жильем обуславливаются охраной имущественных и личных неимущественных прав ребенка. Это проявляется в необходимости при

отчуждении жилья, которое принадлежит ребенку или в котором он проживает как член семьи собственника, получения разрешения органов опеки и попечительства.

В работе делается вывод, что ряд ограничений права пользования и права распоряжения собственника в ГК Украины не соответствуют принципам справедливости и разумности, неправомерно ущемляют права собственника жилья. Предложено отказаться в законодательстве от таких ограничений.

Ключевые слова: собственность, жилье, ограничение права владения, ограничение права пользования, ограничение права распоряжения, охрана имущественных прав, право на жилье.

Mishchenko I.V. The limitation of the private property rights for habitation – Manuscript.

The thesis for the degree of Candidate of science in law by specialty 12.00.03. – Civil Law And Civil Procedure; Family Law; Private International Law. – Koretsky State and Law Institute of National Academy of Science of Ukraine, Kiev, 2008.

The thesis is devoted to the urgent problems of civil doctrines as to the implementation of a person's right limitations. On the analysis basis of national and foreign law, legal proceedings and the result of previous research. The notion property right limitation was formulated and the content of this law category was investigated. Due to the research of different criteria the implementation of private property right limitation the classification of the dwelling right imitation was improved.

The thesis contains recommendations and propositions as to the improvement of the law regulations on the dwelling private property right limitations and specific rights of the owner: ownership, usage and disposal. It is shown that a number of limitations in an existing civil law limit an owner's property rights illegally.

Key words: property, habitation, ownership right limitations, usage right limitations, disposal right limitations, property rights protection, right for habitation.