

УДК 347.122:347.254

В. А. КРОЙТОР,

кандидат юридичних наук, професор,
завідувач кафедри цивільного права та процесу
факультету № 6 (права та масових комунікацій)
Харківського національного університету внутрішніх справ

СИСТЕМА ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ЗАСОБІВ ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ПРАВ

Досліджено теоретико-правові засади побудови системи цивільно-правових засобів захисту житлових прав. Розглянуто види житлових прав, систему цивільно-правових засобів захисту житлових прав, їх співвідношення зі способами у межах судового порядку захисту цивільних прав. Визначено, що цивільно-правові засоби захисту житлових прав – це система юридичних інструментів (заяв, скарг), за допомогою яких здійснюється відновлення порушених або оспорюваних житлових прав, усунення наслідків такого порушення та визнання житлових прав. Запропоновано засади побудови самостійної системи цивільно-правових засобів захисту житлових прав.

Ключові слова: захист, судовий порядок, спосіб, засоби, житлові правовідносини, житлові права, позов, система.

Kroytor, V.A. (2016), "The system of civil and legal means of protecting housing rights" ["Systema tsyvilno-pravovykh zasobiv zakhystu zhytlovykh prav"], *Pravo i Bezpeka*, No. 1, pp. 135–140.

Постановка проблеми. За даними судової статистики щодо розгляду Вищим спеціалізованим судом України справ за перше півріччя 2015 року в касаційному порядку, більшість

розглянутих цивільних справ становлять справи позовного провадження, зокрема спори, що виникають із договорів (1,7 тис. справ, або 39,5 % загальної кількості переглянутих справ),

із них 830 справ, що виникають із договорів позики, кредиту, банківського вкладу. Значну кількість справ становлять спори, що виникають із житлових правовідносин (7,9 %) [1]. Варто зазначити, що справи, які виникають із договорів кредиту, найчастіше мають юридичний зв'язок з житловими правами фізичної особи. Так, під час розгляду спору щодо звернення стягнення на житло за іпотечним зобов'язанням одразу постає питання про встановлення розумного, добросовісного балансу між вимогами про звернення стягнення на житло та захистом житлових прав особи, котра зобов'язана виселитися з усіма членами сім'ї. Вказану проблематику посилює і стан наукової думки щодо захисту житлових прав. Тривають численні дискусії щодо розбудови поняття та системи житлових прав, особливостей їх захисту. Одним із проблемних питань у цій сфері є визначення засобів цивільно-правового захисту житлових прав.

Стан дослідження. Окремі аспекти цивільно-правового захисту житлових прав розглядалися у працях М. К. Галянтіча, І. П. Івашової, О. О. Кармази, Л. Г. Лічмана, В. П. Маслова, О. Є. Мічуріна, П. І. Седугіна, Ю. К. Толстого та інших учених. Незважаючи на вагомий науковий дослідження проблем захисту житлових прав, частина з них так і не знайшла свого розв'язання. Зокрема, все ще залишається не завершеною конструкція співвідношення цивільно-правових способів та засобів захисту житлових прав та не визначена система цивільно-правових засобів захисту житлових прав. Це вимагає додаткових досліджень у цьому напрямку.

Метою статті є встановлення системи цивільно-правових засобів захисту житлових прав на підставі виокремлення особливостей житлових прав серед інших цивільних прав та аналізу існуючих засобів, котрі використовуються в судовому порядку захисту прав та можуть бути застосовані до захисту житлових прав.

Виклад основного матеріалу. Для встановлення особливостей цивільно-правових засобів захисту житлових прав необхідно визначити поняття та види житлових прав. Це надасть можливість виявити правовий вектор захисту, котрий охоплює мету захисту і юридичні інструменти його реалізації. Житлові права – це права, які впливають з житлових правовідносин [2, с. 3]. Житлові правовідносини М. К. Галянтіч визначає як відносини з приводу: 1) виникнення, здійснення, зміни, припинення права власності, користування, розпорядження жилими приміщеннями державного і комунального житлового фонду; 2) користування житлом

приватного житлового фонду; 3) користування загальним майном власників приміщень; 4) відповідності приміщень жилим і виключення їх із житлового фонду; 5) обліку житлового фонду; 6) утримання і ремонту жилих приміщень; 7) переобладнання і перепланування жилих приміщень; 8) управління багатоквартирними будинками; 9) створення і діяльності житлових, житлово-будівельних кооперативів, товариств співвласників житла, прав і обов'язків їх членів; 10) надання комунальних послуг і їх проплати; 11) контролю за використанням і збереженням житлового фонду, відповідності жилих приміщень встановленим санітарним і технічним нормам, іншим вимогам законодавства [3, с. 6]. У п. 24 постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 01.03.2013 № 3 «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ» вказано, що у порядку цивільного судочинства розглядаються спори щодо права особи на житло (приватизація житла, взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або зняття з такого обліку, надання житла, користування жилим приміщенням у будинку державного чи приватного житлового фонду, житлово-будівельних кооперативів, у гуртожитках, зняття з реєстраційного обліку місця проживання за наявності спору, виселення, а також спори щодо забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків тощо) [4, п. 24]. Виходячи з вищевикладеного, можна виокремити житлові права, які можуть виступати предметом цивільно-правового захисту: право на отримання житла; право на користування житлом; житлові права мешканців гуртожитку; права на управління багатоквартирним будинком тощо.

Встановлення переліку житлових прав як предмета цивільно-правового захисту має важливе практичне значення, оскільки це надає можливість розмежувати цивільні та житлові спори. Таке розмежування має враховуватися для правильного застосування матеріального та процесуального законодавства. Розглянемо приклад судової справи на предмет класифікації спору. Позивач звернувся до районного суду м. Києва з позовом до Міністерства оборони України, Служби безпеки України, Міністерства внутрішніх справ України про відшкодування майнової та моральної шкоди, посилаючись на те, що є власником житлового будинку, що знаходиться у м. Донецьку, де відповідно до закону України «Про боротьбу з тероризмом» проводиться антитерористична

операція. У результаті артилерійського обстрілу виникла пожежа, внаслідок якої його будинок згорів. Оскільки держава є відповідальною за шкоду, завдану майну внаслідок вибуху військових боєприпасів у мирний час, та шкоду, завдану внаслідок терористичного акту, позивач просив стягнути з відповідачів майнову та моральну шкоду [5]. Цей спір можна класифікувати як цивільний, незважаючи на те, що стосується житлової власності, оскільки предметом та підставою позову є відшкодування шкоди за пошкодження жилого будинку, що знаходиться у м. Донецьку. Отже, спір виник з приводу нерухомого майна; якби позивач звернувся до суду з вимогою про надання іншого житла для проживання у зв'язку з втратою житла, то такий спір потрібно було б визначити як такий, що впливає з житлових відносин.

До речі, О. Є. Аврамова до житлових прав відносить і право на захист житлових прав [6, с. 6]. Дійсно, до змісту житлових прав можливо віднести і право на захист. При цьому право на захист як суб'єктивне право реалізується тільки у межах охоронюваних правовідносин [7, с. 8]. З точки зору матеріально-правового змісту право на захист надає уповноваженій особі три можливості: самозахист майнових прав та інтересів; застосування до порушника цивільних правових засобів оперативної дії; звернення до компетентного державного або громадського органу щодо захисту свого права з вимогою застосування до порушника засобів державно-примусового характеру [8, с. 218]. Житлові спори розглядаються у порядку цивільного судочинства.

Звернення до суду як реалізація судового порядку захисту житлових прав у межах юрисдикційної форми захисту є найбільш ефективним. З цього приводу А. В. Лужанський підкреслює, що судовий розгляд – єдиний остаточний законний засіб вирішення правового конфлікту; під час розгляду конкретної справи суд має право на превентивний вплив у формі обов'язкових до виконання окремих ухвал (постанов) щодо запобігання надалі виникненню причин і умов, що призвели до порушення прав; судові рішення, які набули чинності, як правило, мають остаточний характер; виконання судового рішення щодо питань факту чи права забезпечене державним примусом [9, с. 45]. Судовий порядок захисту житлових прав конкретизується у відповідних способах захисту. В ч. 2 ст. 16 ЦК України встановлено, що способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути: визнання права; визнання правочину недійсним; припинення дії, яка порушує право; відновлен-

ня становища, яке існувало до порушення; примусове виконання обов'язку в натурі; зміна правовідношення; припинення правовідношення; відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди; відшкодування моральної (немайнової) шкоди; визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб [10].

Вказані способи захисту реалізуються у конкретних засобах захисту. Зокрема, Т. М. Підлубна пропонує засоби захисту розглядати як інструмент реалізації передбачених у законодавстві способів захисту, а процес застосування цих засобів – як дію, за допомогою якої заінтересовані особи вимагають захисту порушеного права від інших суб'єктів. До них можна віднести, наприклад, позов, скаргу, заяву. Однак вибір засобу захисту залежить від способу та форми захисту [11, с. 65]. З цієї позицією варто погодитися.

Цивільно-правові засоби захисту житлових прав – це система юридичних інструментів (заяв, скарг), за допомогою яких здійснюється відновлення порушених або оспорюваних житлових прав, усунення наслідків такого порушення та визнання житлових прав. Додатково підкреслимо, що існують універсальні та спеціальні засоби захисту. Для цивільно-правового захисту житлових прав можливо застосовувати як універсальні засоби захисту (засоби щодо реалізації способів, які встановлені у ст. 16 ЦК України), так і спеціальні. Спеціальні засоби застосовуються до спеціальних відносин, зокрема, до цих засобів можна віднести позов про визнання ордеру на житлове приміщення недійсним. З цього питання звернемо увагу на судову практику: згідно з п. 5 постанови Пленуму Верховного суду України від 12.04.1985 № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» під час розгляду спорів, що не урегульовані житловим законодавством, суд застосовує норми цивільного законодавства [12]. Наведене підкреслює, що для захисту житлових прав можливо застосовувати й універсальні цивільно-правові засоби захисту.

Зі своїх позицій О. П. Сергєєв пропонує певну систему цивільно-правових засобів, що можуть застосовуватися для захисту права власності та інших речових прав: речово-правові засоби (позов про витребування майна з чужого незаконного володіння, позов про усунення порушень, не поєднаних з позбавленням володіння, позов про визнання права власності);

зобов'язально-правові засоби (позов про відшкодування заподіяної власнику шкоди, позов про повернення безпідставно придбаного або збереженого майна, позов про повернення речей, наданих у користування за договором); засоби захисту, які не належать ні до речово-правових, ні до зобов'язально-правових засобів, але впливають із різних інститутів цивільного права (наприклад, правила про захист майнових прав власника, визнаного у встановленому порядку безвісно відсутнім чи оголошеного померлим, у разі його явки або під час захисту інтересів сторін у випадку визнання угоди недійсною); цивільно-правові засоби, що спрямовані на захист інтересів власника у разі припинення права власності поза його волею на підставах, які встановлені у законі (позов про відшкодування збитків у разі застосування націоналізації, конфіскації) [13, с. 550, 551]. Наведена система цивільно-правових засобів може бути лише частково застосована для захисту житлових прав. Тому варто запропонувати окрему систему цивільно-правових засобів житлових прав. Із цією метою визначимо види позовів, котрі можуть використовуватися для захисту житлових прав.

Виходячи з аналізу судової практики і теоретичних розробок, можна визначити такі позови щодо захисту житлових прав: 1) про визнання права користування на житловим приміщенні; 2) про примусовий обмін жилого приміщення; 3) про надання житла шляхом взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов; 4) про зняття з реєстраційного обліку місця проживання; 5) про управління житлом (багатоквартирним будинком); 6) про утримання житла; 7) про виселення із житла; 8) про відшкодування шкоди, завданої житлу, або збитків, спричинених порушенням користування житлом; 9) про забезпечення житлових прав мешканців гуртожитку; 10) про інші вимоги, пов'язані з користуванням житлом (отриманням, утриманням, припиненням прав на користування житлом).

Позови щодо захисту житлових прав можуть формувати самостійну систему. Як зазна-

чалось, позови є різновидом засобів захисту житлових прав, тому логічно запропонувати не систему позовів, а систему цивільно-правових засобів захисту житлових прав, що є ширшою категорією. Цивільно-правові засоби захисту житлових прав залежно від принципу побудови взаємозв'язків можуть формувати дві системи. Перша система, що побудована залежно від правової регламентації засобів захисту житлових прав, містить універсальні засоби захисту житлових прав (установлені ст. 16 ЦК України) та спеціальні засоби захисту житлових прав (визначені окремими актами житлового законодавства). Друга система цивільно-правових засобів захисту житлових прав може бути сформована залежно від предмета захисту: речово-правові засоби (позови про визнання права користування жилим приміщенням, про забезпечення житлових прав мешканців гуртожитку); зобов'язально-правові засоби (позови про примусовий обмін жилого приміщення, про вселення у житло); компенсаційні (позов про відшкодування шкоди, завданої житлу, або збитків, спричинених порушенням користування житлом).

Висновок. На підставі проведеного дослідження встановлено, що цивільно-правові засоби захисту житлових прав – це система юридичних інструментів (заяв, скарг), за допомогою яких здійснюється відновлення порушених або оспорюваних житлових прав, усунення наслідків такого порушення та визнання житлових прав. Цивільно-правові засоби житлових прав залежно від принципу побудови взаємозв'язків можуть формувати дві системи. Перша система побудована залежно від правової регламентації засобів захисту житлових прав. Друга система цивільно-правових засобів захисту житлових прав може бути сформована залежно від предмета захисту.

Окремо слід зазначити, що встановлення способів, засобів цивільно-правового захисту житлових прав є актуальним та перспективним напрямком у подальших наукових дослідженнях.

Список використаних джерел

1. Аналіз даних судової статистики щодо розгляду справ і матеріалів Вищим спеціалізованим судом України з розгляду цивільних і кримінальних справ у I півріччі 2015 року [Електронний ресурс]. – 14 с. // Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ : офіц. сайт. – Режим доступу: [http://sc.gov.ua/uploads/tinymce/files/Аналіз_ВССУ_I_півріччя_2015_року_\(оригінал\).doc](http://sc.gov.ua/uploads/tinymce/files/Аналіз_ВССУ_I_півріччя_2015_року_(оригінал).doc).
2. Суслова С. И. Жилищные права: понятие и система : [монография] / С. И. Суслова. – М. : Юриспруденция, 2011. – 224 с.
3. Галантич М. К. Житлове право України : навч. посіб. / М. К. Галантич. – Київ : Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.

4. Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ : постанова Пленуму Вищ. спеціаліз. суду України з розгляду цивіл. і кримінал. справ від 1 берез. 2013 р. № 3 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0003740-13>.
5. На вимоги про відшкодування шкоди за пошкодження нерухомого майна у ході антитерористичної операції (в зоні АТО) поширюються правила про виключну підсудність [Електронний ресурс] // Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ : офіц. сайт. – 12.06.2015. – Режим доступу: http://sc.gov.ua/ua/novini_zh_pivrichchja_2015_roku/na_vimogi_pro_vidshkoduvannja_shkodi_zh_poshkodzhenja_neruhomogo_majna_u_hodi_antiteroristichnoji_o.html.
6. Аврамова О. Є. Правова природа та система житлових прав / О. Є. Аврамова // Підприємництво, господарство і право. – 2015. – № 7. – С. 3–7.
7. Шишка Р. Б. Охорона прав суб'єктів інтелектуальної власності у цивільному праві України : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Шишка Роман Богданович. – Одеса, 2004. – 38 с.
8. Цивільне право України : підручник : у 2 кн. Кн. 1 / [О. В. Дзера (керівник авт. кол.), Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін.] ; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – Київ : Юрінком Інтер, 2002. – 720 с.
9. Лужанський А. В. Основні ознаки конституційно-правового механізму гарантій права на доступ до правосуддя / А. В. Лужанський // Вісник Вищої ради юстиції. – 2012. – № 1 (9). – С. 44–59.
10. Цивільний кодекс України : закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
11. Підлубна Т. М. Право на захист цивільних прав та інтересів : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Підлубна Тетяна Миколаївна. – Київ, 2009. – 209 с.
12. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України : постанова Пленуму Верхов. суду України від 12 квіт. 1985 р. № 2 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-85>.
13. Гражданское право : учебник. – Т. 1. – Изд. 3-е, перераб. и доп. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : Проспект, 2005. – 773 с.

Надійшла до редколегії 01.02.2016

КРОЙТОР В. А. СИСТЕМА ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ СРЕДСТВ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ

Исследованы теоретико-правовые основы построения системы гражданско-правовых средств защиты жилищных прав. Рассмотрены виды жилищных прав, система гражданско-правовых способов защиты жилищных прав, их соотношение со способами в пределах судебного порядка защиты гражданских прав. Определено, что гражданско-правовые способы защиты жилищных прав – это система юридических документов (заявлений, жалоб), с помощью которых осуществляется восстановление нарушенных или оспариваемых жилищных прав, устранение последствий такого нарушения и признания жилищных прав. Предложены основы построения самостоятельной системы гражданско-правовых средств защиты жилищных прав.

Ключевые слова: защита, судебный порядок, способ, средства, жилищные правоотношения, жилищные права, иск, система.

KROYTOR V. A. THE SYSTEM OF CIVIL AND LEGAL MEANS OF PROTECTING HOUSING RIGHTS

Theoretical and legal principles of building a system of civil and legal means of protecting housing rights are researched in the article.

The article's objective is establishment of a system of civil and legal means of protecting housing rights on the basis of allocating housing rights' features among other civil rights and analysis of the existing means used in the courts to protect the rights and can be applied to protect housing rights.

Types of housing rights, the system of civil and legal means of protecting housing rights, their correspondence with the methods within the court procedure of protecting civil rights have been considered. The author has determined the lawsuits to protect housing rights: 1) on recognizing the right of using housing premises; 2) on the compulsory exchange of housing premises; 3) on providing housing by registration of citizens who need better housing conditions; 4) on the removal from the register of residence; 5) on the management of housing (apartment buildings); 6) on the maintenance of housing; 7) on the eviction from housing; 8) on damages reimbursement caused to housing or damage caused by a violation of tenure; 9) on ensuring the housing rights of dormitory residents; 10) about other requirements associated with the use of housing (receipt, retention, termination of rights for housing).

It is established that civil and legal means of protecting housing rights – is a system of legal instruments (applications, complaints), through which the restoration of violated or disputed housing rights is realized, elimination of the consequences of such violation and recognition of housing rights. Civil and legal means of protection of housing rights depending on the principle of building relationships

can form two systems. The first system is built according to legal regulation of the means of protecting housing rights. The second system of civil and legal means of protecting housing rights may be formed depending on the subject matter of protection.

Keywords: *protection, judicial procedure, method, means, housing legal relations, housing rights, lawsuit system.*
