

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВНУТРІШНІХ СПРАВ

Аврамова Ольга Євгенівна

УДК 349.444

ПОЗБАВЛЕННЯ СУБ'ЄКТИВНОГО ПРАВА НА ЖИТЛО

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

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Харківському національному університеті внутрішніх справ МВС України.

Науковий керівник:	кандидат юридичних наук ЗАЙЦЕВ Олексій Леонідович, Харківський національний університет внутрішніх справ, доцент кафедри цивільного права та процесу.
Офіційні опоненти:	доктор юридичних наук, професор РОМОВСЬКА Зорислава Василівна, Академія адвокатури, професор кафедри цивільного, господарського права та процесу; кандидат юридичних наук, доцент ГАЛЯНТИЧ Микола Костянтинович, Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПрН, заступник директора з наукової роботи.

Захист відбудеться «15» березня 2008 р. о 9 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 64.700.02 при Харківському національному університеті внутрішніх справ за адресою: 61080, м. Харків, проспект 50-річчя СРСР, 27.

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Харківського національного університету внутрішніх справ за адресою: 61080, м. Харків, проспект 50-річчя СРСР, 27.

Автореферат розісланий «13» лютого 2008 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

В.Є.Кириченко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Здійснення людиною свого природного права на життя пов'язано з багатьма факторами, серед яких одне із чільних місць посідає наявність у неї житла. Втрата людиною житла створює реальну загрозу для її фізичного та соціального буття. Саме тому Конституція України у ст. 30 проголошує недоторканність житла. Але юридичний зміст недоторканності житла не зводиться лише до неможливості незаконного проникнення у житло особи, його основний сенс – забезпечення стабільності відносин власності чи оренди, об'єктом яких є житло – будинок, квартира, кімната у гуртожитку тощо. Стабільність цих відносин забезпечується різноманітними цивільно-правовими засобами, зокрема чітким законодавчим закріпленням підстав примусового припинення права на житло.

Позбавлення суб'єктивного права на житло завжди була актуальною проблемою у юридичній науці та практиці. Так, на долю мільйонів українців випали націоналізації, депортації, примусові переселення, зокрема у зв'язку із великомасштабними будовами, Чорнобильською катастрофою. Українське цивільне законодавство передбачає чимало підстав позбавлення суб'єктивного права на житло окремих осіб. Наскільки справедливими і науково виваженими є вони сьогодні з позицій прав людини, необхідно дослідити.

Проблема цивільно-правового регулювання позбавлення суб'єктивного права на житло не є новою для юридичної науки, однак її дослідження проводились ще за радянських часів тому їх результати частково втратили свою актуальність. Тому що в Україні встановлена нова система захисту прав людини, оновленні принципи цивільного законодавства (ст. 3 ЦК України), змінено співвідношення приватного та державного житлового фонду, сформовано ринок житла. Наслідком цього стала необхідність розробки нових засад правового механізму позбавлення суб'єктивного права на житло, що максимально враховував права людини та відповідав балансу інтересів людини і ринковим принципам економіки. Застосування примусових підстав припинення права власності на житло, оренди породжує питання забезпечення, гарантування права особи на житло.

Дослідження позбавлення суб'єктивного права на житло обумовлено і наявністю прогалин у національному законодавстві, яке необхідно вдосконалити з урахуванням європейського досвіду в галузі стандартів прав людини та механізмів їх реалізації. Кожна держава Європейського Союзу має свій досвід за цією проблемою, якій необхідно вивчити та не допустити можливих помилок при практиці застосування норм по позбавленню суб'єктивного права на житло.

Теоретичним підґрунтям для подальшого дослідження проблеми позбавлення суб'єктивного права на житло стали праці науковців дореволюційного, радянського і сучасного періодів: Г.Н. Амфітеатрова, Ю.Г. Басіна, Є.В. Богданова, І.Л. Брауде, Д.В. Ватмана, А.В. Венедіктова, М. Венеціанова, М.К. Галянтича, В.П. Грибанова, Б.М. Гонгала, О.В. Дзери, Л.А. Дульнєвої, П.М. Дятлова, В.А. Золотара, О.С. Іоффе, А.Ю. Кабалкіна, Ю.М.Конькова, Л.О. Красавчикової, П.В. Крашенінникова, Н.С. Кузнецової, В.Н. Литовкіна, В.П. Маслова, І.Б. Мартковича, Є.О. Мічуріна, П.С. Нікітюка, Й.О. Покровського, О.А. Пушкіна, П.В.Рамзаєва, З.В. Ромовської, В.В. Салова, Н.О. Саніахметової, П.І. Седугіна, М.М. Сібільова, Є.О. Суханова, Ю.К. Толстого, Є.О. Харитонова, В.Ф. Чигира, Я.М. Шевченко, Г.Ф. Шершеневича та інших.

Зв'язок роботи з науковими планами, програмами, темами. Дисертація виконана 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 рр.», схвалених Вченою радою Харківського національного університету внутрішніх справ 05.01.2006 р.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є розробка загальних засад позбавлення суб'єктивного права на житло в цивільному праві і надання науково-теоретичних пропозицій, спрямованих на вдосконалення житлового законодавства.

Для досягнення зазначеної мети у дисертаційному дослідженні поставлені такі завдання:

- встановити стан наукової розробленості досліджуваних проблем;
- конкретизувати поняття житла як об'єкта цивільних правовідносин;
- визначити правову природу, поняття, принципи позбавлення суб'єктивного права на житло;
- уточнити зміст права на житло та зміст права на недоторканність житла;
- конкретизувати класифікацію підстав позбавлення права приватної власності і права користування житлом;
- установити недоліки та прогалини чинного законодавства, що регламентує відносини, пов'язані з позбавленням суб'єктивного права на житло та розробити рекомендації щодо їх усунення.

Об'єктом дослідження є суспільні правовідносини, що виникають у зв'язку зі позбавленням суб'єктивного права на житло.

Предметом дослідження є наукова доктрина, національне та іноземне законодавство, практика Європейського Суду з прав людини, практика судів України, щодо суб'єктивного права на житло, недоторканності житла і підстав позбавлення суб'єктивного права на житло.

Методи дослідження. Основні положення роботи здобуті у результаті застосування загальнонаукових та спеціально-юридичних методів дослідження. У процесі дисертаційного дослідження було використано: історичний метод, що дозволив продемонструвати послідовність розвитку наукової думки, законодавства у хронологічній послідовності (з XIX ст. по XXI ст.) для виявлення закономірностей формування загальних засад позбавлення суб'єктивного права на житло; метод порівняльного правознавства дозволив виявити схожі та відмінні підходи в розв'язанні проблем застосування підстав позбавлення суб'єктивного права на житло в Україні та в інших країнах; формально-юридичний метод застосовано з метою виявлення прогалин у законодавстві України щодо регулювання підстав позбавлення суб'єктивного права на житло і для розробки пропозицій, спрямованих на його вдосконалення; статистичний метод було застосовано для отримання первинної інформації про сучасний стан поставленої проблематики; системно-структурний метод використовувався при визначенні правової природи підстав позбавлення суб'єктивного права на житло. Застосування аналізу і синтезу дало можливість виявити принципи, підстави позбавлення права власності на житло та права користування житлом.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у новому комплексному дослідженні позбавлення суб'єктивного права на житло, що відображається у основних положеннях та висновках:

1. Вперше розроблено авторське визначення поняття житла соціального забезпечення. Житло соціального забезпечення – це житло, призначене для задоволення житлової потреби особами (які взагалі не мають житла або живуть в умовах, які не відповідають санітарно-технічним вимогам та нормам житлової площі, і не можуть власними зусиллями забезпечити себе житлом), що надається у постійне або тимчасове користування, на платній або безоплатній основі, у випадках та в порядку, передбачених законодавством.

2. Вперше визначено, що недоторканність житла може розглядатися як один із засобів забезпечення суб'єктивного права на житло. В роботі запропоновано трактувати право на недоторканність житла як систему забезпечених людині різноманітних можливостей, покликаних створити передумови для здійснення нею права на життя.

3. Вперше згруповано цивільно-правові засоби забезпечення недоторканності житла якими є: виселення особи, що незаконно зайняла житло; відшкодування збитків та моральної шкоди, за руйнування та незаконно заволодіння житлом; визнання недійсним договору, спрямованого на незаконне заволодіння житлом; звільнення від обов'язку сплати квартирної плати за час неможливості користування житлом; припинення діяльності, яка створює загрозу руйнування чи пошкодження житла; відшкодування шкоди, що виникла у зв'язку з рятун-

ванням житла (сприяння порятунку); можливість встановлення режиму нерозголошення відомостей особистого життя, яке склалось у житлі.

4. Вперше визначено принципи, яким має відповідати позбавлення права приватної власності на житло: законності, винятковості, справедливості, розумності, дотримання балансу інтересів власника і суспільства, обґрунтованості (позбавлення права приватної власності може здійснюватися при необхідності задоволення інтересів суспільства), гласності, позбавлення власності тільки на підставі судового рішення.

5. Вперше сформульовано авторське визначення поняття позбавлення суб'єктивного права на житло, як системи примусових підстав його припинення, що здійснюється у випадках і в порядку передбачених законом, з настанням наслідків виселення, заміна права власності на право користування житлом та (чи) отримання грошової компенсації.

6. Вперше проведено класифікацію видів реквізиції, в залежності від підстав проведення: реквізиція, яка проводиться під час введення надзвичайного стану; реквізиція, яка проводиться під час проведення мобілізації в умовах воєнного стану. В залежності від об'єкта, реквізиція поділяється на реквізицію рухомого та нерухомого майна. Уточнено правовий режим будинків, які залишились у зонах безумовного відселення після аварії на ЧАЕС. Оскільки ці споруди не придатні до проживання в них, вони не можуть вважатися житлом. Відповідно до цього зроблено висновок, що реквізиція житла, у зв'язку з аварією на ЧАЕС, в практиці України не відбувалася.

7. Вперше розмежовано за різними критеріями підстави виселення: в залежності від дій осіб, що користуються житлом: виселення внаслідок правомірних або неправомірних дій наймача; в залежності від правового статусу особи, що користується житлом: виселення членів сім'ї наймача та виселення інших осіб; в залежності від строку договору найму: виселення з житла, отриманого на певний строк, та виселення з житла, отриманого за договором найму на невизначений строк; в залежності від наслідків: виселення із наданням або без надання житла; в залежності від правового режиму житла: виселення з державного житлового фонду, тимчасового житлового фонду, фонду соціального призначення, зі службових приміщень, гуртожитків, з будинків ЖБК, приватного житла.

8. Дістало подальшого розвитку думка, що право на житло можна розглядати у широкому і вузькому розуміннях. У широкому розумінні право на житло охоплює ряд правомочностей: володіння, користування та розпорядження житлом; створення механізмів і умов, за яких кожний громадянин мав би змогу побудувати житло, придбати його у власність або отримати у користування; використання та розпорядження приватним житлом на власний розсуд, з дотриманням закону; створення умов для забезпечення житлом малозабезпечених верств населення і людей без визначеного місця проживання, введення державного контролю за умовами проживання людини для надання адресної допомоги; створення умов охорони житла; невтручання у сферу приватного життя, що здійснюється у житлі; неможливість позбавлення житла, крім випадків, передбачених законом.

У вузькому розумінні зміст права на житло включає в себе можливість отримати житло (на ринку житла або з фонду соціального призначення, зокрема при його позбавленні) та користуватися ним (суб'єктивне право на житло).

9. Набуло подальшого розвитку твердження, що поняття житла можна розглядати у загальному та у розумінні житлового права. У загальному розумінні житло – це обране особою місце проживання особи, незалежно від його призначення та придатності. У розумінні житлового права житло – це об'єкт нерухомого майна, призначений для постійного проживання громадян, який відповідає архітектурно-планувальним, санітарним, і технічним вимогам, установленим державним будівельним нормам, інвентаризований, прийнятий до експлуатації, зареєстрований в установленому законом порядку.

10. Обґрунтовано положення про розширення змісту недоторканності житла, елементами якого є: здійснення людиною особистого життя у своєму житлі на свій розсуд; встановлення відповідного регламенту поведінки у житлі як інших фізичних і юридичних осіб, так і

держави; учинення перешкод незаконному вторгненню; захищатися від спроб незаконного позбавлення житла, зокрема від незаконного переселення та від умисного руйнування; захищатися від агресивних дій і дій, що турбують: від надмірного шуму, інших порушень, зокрема ущільненої забудови; здійснення комплексу дій по охороні житла від негативного впливу оточуючого середовища; надання наймачеві житла права на захист від його власника.

11. Запропоновані додаткові аргументи щодо необхідності звуження можливості конфіскації житла та як найшвидшого затвердження нового Переліку майна, яке не може бути предметом конфіскації.

12. Запропоновано класифікацію підстав припинення права приватної власності на житло: підстави припинення права власності, що визначені в цивільному законодавстві, сімейному законодавстві, житловому законодавстві; в залежності від об'єкта, на який припиняється право власності (земельна ділянка з житловим і нежилым приміщеннями; квартира, житловий будинок, кімната у квартирі); в залежності від того, до кого переходить право власності (держави; територіальної громади; приватних осіб); в залежності від отримання компенсації (платне чи безоплатне припинення); правомірне чи неправомірне позбавлення власності; в залежності від підстави застосування (із закону; рішення суду; договору); в залежності від суб'єкта позбавлення (держава, приватний власник); в залежності від правового механізму позбавлення права власності: підстави примусового викупу житла; підстави звернення стягнення на житло; підстави примусового вилучення житла.

13. Запропоновані пропозиції щодо удосконалення законодавства (див. додаток) відносно:

- введення обов'язкового страхування житла;
- встановлення можливості виселення із наданням іншого житла меншого за розмірами, в межах житлових норм, при несплаті квартирної плати за договором найму житла соціального забезпечення;
- встановлення можливості проведення капітального ремонту житла наймачем лише за письмовою згодою власника житла;
- встановлення можливості відшкодування моральної шкоди, якщо переїзд в інше житло всупереч волі власника чи наймача спричинив стійке психологічне страждання, навіть при правомірному виселенні;
- з кола об'єктів які можуть бути конфісковані слід виключити житловий будинок, квартиру, у яких реально проживає осуджена особа або члени її сім'ї.

Практична значимість результатів дослідження полягає в тому, що вони можуть бути використані як база для подальшого дослідження позбавлення суб'єктивного права на житло. Окремі положення дослідження можуть бути використані при викладанні спецкурсу «Житлове право». Сформульовані висновки та пропозиції можуть бути використані для вдосконалення законодавства України (Цивільного кодексу України, Житлового кодексу УРСР, Земельного кодексу України законів України та підзаконних актів, проекту Житлового кодексу України).

Апробація результатів дисертації. Дисертацію виконано і обговорено на кафедрі цивільно-правових дисциплін та цивільного процесу Харківського національного університету внутрішніх справ. Результати дисертаційного дослідження були оприлюднені на: Всеукраїнській науково – практичній конференції молодих учених «Актуальні проблеми формування правової держави в Україні» (м. Харків, Національна юридична академія ім. Ярослава Мудрого, 27 грудня 2000 р.); першій обласній конференції молодих науковців «Тобі Харківщино – пошук молодих», секція № 9 «Сучасні проблеми права, державної безпеки життєдіяльності людини, формування громадянського суспільства» (м. Харків, Національна юридична академія ім. Ярослава Мудрого, 19-20 березня 2002 р.); круглому столі «Охоронюваний інтерес в цивільному праві» (м. Харків, ХНУВС, 16 грудня 2005 р.); науково-практичній конференції «Актуальні проблеми цивільного права та процесу», присвяченій пам'яті проф. О.А.Пушкіна (м. Харків, ХНУВС, 27 травня 2006 р.); круглому столі «Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи» (м. Харків, ХНУВС, 16 грудня 2006 р.).

Публікація результатів. Основні теоретичні та практичні результати дисертаційного дослідження містяться у дев'яти наукових статтях, що опубліковано у виданнях, визнаних ВАКом України фаховими для юридичних наук, а також у тезах трьох доповідей.

Структура та обсяг дисертації зумовлена метою та завданням дослідження. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (253 джерел), додатка. Обсяг дисертації – 193 сторінки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** дисертації визначається актуальність теми дослідження, його об'єкт, предмет, методологічні основи, мета і завдання дослідження, формулюється його наукова новизна, висвітлюється практичне значення та апробація результатів дослідження.

Розділ 1 «Суб'єктивне право на житло та правові гарантії його недоторканності» складається з трьох підрозділів. В **підрозділі 1.1. «Житло як об'єкт цивільних правовідносин»** аналізується поняття, ознаки та види житла, на підставі нормативних актів та науковій юридичній літературі. Житло розглядається у загальному розумінні і у розумінні житлового права.

Автор звертає увагу на те, що для житла, яке забезпечує здорове середовище проживання людини, властива система юридичних і якісних вимог. До юридичних вимог слід віднести: вид приміщення (квартира, житловий будинок, кімната тощо), належність до певного житлового фонду, стан будівництва (відбувається за затвердженим проектом або вже завершено, здійснення перепланування), розташування (на законно відведеній ділянці), проходження державної реєстрації, прийняття до експлуатації, наявність проведення інвентаризації, відповідність санітарним, технічним нормам і встановленій мінімальній нормі житлової площі. Якісні вимоги характеризують безпосередній якісний стан житла, який визначено на імперативному рівні через встановлені державні стандарти. Якісні вимоги житла – це довговічність, корисність, різноманітність, унікальність, стаціонарність тощо, вони можуть впливати на попит, вартість житла, впливати на життєвий рівень людей, які мешкають у ньому або купують його.

Особливість житла як об'єкта цивільних правовідносин в тому, що це товар з особливим характером та виконання ним соціальних функцій, які виявляють його цінність для суспільства. До них можна віднести: сприяння розвитку стабільних сімейних стосунків, подолання таких явищ, як бездомність, дитяча безпритульність, сприяння зміцненню та охороні здоров'я, як фізичного, так і психологічного.

При розгляді класифікації житла, особливу увагу приділено житловим будинкам. Видами житлового будинку є одноповерхові будинки, малоповерхові будинки (до 4-х поверхів) та багатоповерхові будинки. Запропонована класифікація житлових будинків: в залежності від стадії будівництва – будинки із завершеним будівництвом і незавершеним будівництвом, переплановані будинки, а також в залежності від можливості задовольнити потребу у проживанні – будинки, що відповідають санітарним, технічним вимогам і аварійні житлові будинки.

Доведено, що житло – це матеріальне благо, яке має економічний зміст, певну вартість (ринкову, балансову, залишкову) і забезпечує місце проживання для людини, а також є засобом забезпечення немайнових благ особи, таких як життя, особиста недоторканність, охорона здоров'я тощо.

У **підрозділі 1.2. «Зміст суб'єктивного права на житло»** аналізуються нові конституції держав Європи і Азії та зміни поглядів науковців на зміст права на житло. Зроблено висновок, що право на житло може розглядатися у широкому і вузькому розуміннях.

Автор доходить висновку, що проблема навколо забезпечення житлом людини, позбавленої житла, не можуть не враховуватися державою, яка рухається у напрямку європейської спільноти.

Зроблено висновок, що у зв'язку з численними порушеннями житлових прав дитини у суспільстві в житловому праві необхідно приділити особливу увагу забезпеченню житлом і гарантіям житлових прав дитини.

У підрозділі **1.3. «Недоторканність житла як один із засобів забезпечення суб'єктивного права на житло»** зроблено висновок, що недоторканність житла – поняття, що перебуває в динаміці, тобто його розуміння розвивається і змінюється в міру розвитку самого суспільства і його зміст в різних державах може відрізнятися, в залежності від історії розвитку суспільства, національних звичок і традицій, релігійних і моральних норм.

Право на недоторканність житла має особливе значення для кожної особи, оскільки дотримання цього права є певною гарантією інших прав людини – права на життя, на особисту недоторканність, на володіння, користування і розпорядження своєю власністю тощо. Недоторканність житла гарантує людині, з одного боку, недоторканність його житла (захист від незаконного вторгнення), з іншого – житло не може бути вилучено державою, крім випадків, прямо передбачених у законі. Недоторканність житла може здійснюватися тільки за наявності визначених правових засобів, розвиненої правосвідомості населення і наявності правової культури посадових осіб, пов'язаних з питаннями недоторканності житла. Реалізація недоторканності житла можлива за наявності певних гарантій, які встановлені державою для захисту особистого життя від проникнення у житло і примусового виселення з нього, та базуються на повазі до приватного і сімейного життя людини.

Втручання у недоторканність житла може бути правомірним і неправомірним. У першому випадку це втручання можливе і без дозволу особи, але ж у випадках та в порядку, встановлених законом. В іншому випадку – це свавільне втручання, під яким слід розуміти умисне вторгнення в житло людини, в обставини її особистого життя, що здійснюється всупереч чинному законодавству без дозволу уповноваженої особи або без достатніх підстав.

Розділ 2. «Позбавлення права приватної власності на житло» складається з п'яти підрозділів і присвячений вивченню динаміки виникнення і існування правовідносин по позбавленню права приватної власності на житло.

Підрозділ **2.1. «Теоретичні і історичні засади позбавлення права приватної власності на житло»**. Констатовано, що у цивільному праві мало уваги приділяється позбавленню права приватної власності. Примусові підстави позбавлення права приватної власності, за загальним правилом, відносять до підстав виникнення права державної власності (що ближче до природи адміністративного права), внаслідок чого цивілісти уникають проблеми пояснення вторгнення публічних механізмів до цивільно-правового матеріалу, що недопустимо у правовій державі.

Проблема вилучення нерухомого майна для державних або суспільних потреб ще в XIX ст. у юридичній науці вважалася особливо важливою внаслідок винятковості цього інституту і приналежності його до двох різних галузей права. М. Венеціанов розробив три групи теорій, що пояснювали юридичну природу позбавлення права приватної власності. До першої відносилися теорії, що пояснювали юридичну природу експропріації з позицій цивільного права та мали назву приватноправових. Друга група побудована на принципах публічного права. Третя мала змішаний характер і пояснювала примусове відчуження з точки зору як приватного, так і публічного права. Дисертант обстоює третю теорію.

Автором розглянуто еволюцію підстав позбавлення права приватної власності на житло. До 1917 р. позбавлення або обмеження приватної власності охоплювалося містким поняттям «експропріація». Вона застосовувалася для задоволення державних і суспільних потреб: економічних (будівництво доріг, вулиць тощо), військових (спорудження фортець), духовно-моральних (спорудження і розширення церков, благодійних закладів, бібліотек та ін.), санітарних (будівництво лікарень), з метою внутрішньої безпеки (спорудження в'язниць, казематів) або для встановлення сервітуту. У законодавстві до 1917 р. безоплатне вилучення майна для державних і суспільних потреб не застосовувалося, існували вимоги про те, що

перелік примусових підстав позбавлення права власності повинен бути вичерпним і міститися в нормативних актах, що мають найвищу юридичну силу (Іменний Найвищий Указ).

Радянський період нашої історії насичений численними нормативно-правовими актами різної юридичної сили, застосування яких позбавляло громадян права приватної власності на житлові будинки та квартири. Це націоналізація, позбавлення житла у зв'язку з депортацією населення та використанням його з метою отримання нетрудових доходів, вилучення надлишків житлової площі, володіння на праві власності більш ніж одним будинком, вилучення безнаглядного та безгосподарського житла.

Підрозділ **2.2. «Характеристика окремих підстав позбавлення права приватної власності на житло»** аналізується правомірне та неправомірне позбавлення права приватної власності на житло.

Підпункт **2.2.1. «Правомірне позбавлення права власності на житло»**. Автор стверджує, що позбавлення права власності на житло є широким поняттям, яке може включати у себе примусові підстави припинення права власності, позбавлення житла у результаті дій (правомірних або неправомірних), при втраті житлом якісних ознак, завдяки яким задовольняються житлові потреби людини. Розглянути правомірні підстави припинення права власності як добровільні, так і примусові.

Автором проведено аналіз поняття непридатного житла, депресивних районів, безхазяйного і безгосподарно утримуваного житла. Запропоновано безгосподарно утримуване житло вважати, як житло, власник якого відомий і який систематично не виконує обов'язки власника по утриманню житла, використовує його не за призначенням, що призводить до псування або руйнування цього житла та порушення прав сусідів.

У підпункті **2.2.2. «Неправомірне позбавлення права власності на житло»** автором сформульовано висновок, що неправомірне позбавлення права власності на житло може виникнути у результаті недійсного правочину, незаконного правового акта, знищення житла у результаті протиправних дій (незаконне перепланування житла, підпал та інше).

На підставі аналізу судової практики автором пропонується встановлення деякі обмеження в здійсненні правочинів інвалідів I–II групи, самотніх осіб, які досягли пенсійного віку. Таке обмеження можна встановити у формі наявності обов'язкової згоди на здійснення правочинів органів опіки.

За аналізом законодавства встановлено, що у нормах права відсутнє поняття несанкціонованого ремонту та відповідальності винних осіб при знищенні житла, у результаті такого ремонту. Тому автором пропонується для вирішення вказаної проблеми встановити правило, про проведення ремонту квартири з дотриманням правил безпеки співжиття, дозволеними засобами та методами, при наявності необхідних дозволів, якщо це передбачено законом.

Підрозділ **2.3. «Правове регулювання примусового викупу житла»** присвячено одній з підстав втрати суб'єктивного права на житло є його примусовий викуп. Зокрема, житло може бути предметом примусового викупу за наступними підставами: примусове відчуження житла, яке є пам'яткою історії і культури (ст. 352 ЦК України); примусовий викуп житла у зв'язку з викупом земельної ділянки, на якій воно розташовано (ст. 351 ЦК України); примусове відчуження житла, що складає незначну частку спільної власності (ст. 365 ЦК України).

Зроблено висновок що введення двох термінів – «суспільна потреба» і «суспільна необхідність» не має практичного значення, тому що термін «суспільна потреба» не передбачається у Конституції України та Цивільному кодексі України.

Примусовий викуп житла здійснюється у судовому порядку в випадках, передбачених законом, поза волею власника житла, з відшкодуванням йому ринкової вартості житла.

У підрозділі **2.4. «Підстави звернення стягнення на житло»** розглянуто звернення стягнення на житло, зокрема, звернення стягнення на житло за зобов'язаннями власника та за іпотекою. Позбавлення права власності на житло на підставі звернення стягнення на

майно за зобов'язанням власника найбільше поширено у судовій практиці. Звернення стягнення на житло може виникати із зобов'язання сплати комунальних платежів, інших обов'язкових платежів (податок на житло) та кредиту, забезпеченого іпотекою, в інших випадках. Стягнення може застосовуватися на житло в цілому або на його частку.

Підрозділ **2.5. «Примусове вилучення житла»** присвячено визначенню правових питань навколо реквізиції, конфіскації житла і складається з двох підпунктів. У цивільному праві реквізиція і конфіскація житла як підстави позбавлення права власності цікаві тим, що цивільне право бере на себе тягар галузей публічного права по констатації припинення права приватної власності на майно. При застосуванні цих підстав відбувається взаємодія норм двох супергалузей права – публічного і приватного права, зокрема адміністративного, кримінального і цивільного права.

Підпункт **2.5.1. «Реквізиція житла»**. Визначено, що обов'язковою умовою проведення реквізиції, незалежно від обставин її проведення, є визначення порядку і розміру компенсаційних виплат.

Зроблено висновок, що реквізиція житла в практиці України не відбувалася, але ж вона допустима. Житло, що після аварії на ЧАЕС залишилося у зонах відчуження, втратило основне – якісні ознаки, які задовольняють інтереси людини, воно не має економічного змісту. Тому воно може бути віднесено до знищеного майна, майна, яке не існує та не має правового статусу.

Підпункт **2.5.2. «Конфіскація житла»**. У підпункті автор розглядає гносеологію питання (з вісімнадцятого по двадцять перше століття), поняття конфіскації, практику її застосування. На підставі аналізу законодавства, добутоків юридичної науки зроблено висновок, що від конфіскації житла необхідно відмовитися з таких причин: це істотно зачіпає інтереси членів сім'ї засудженого; після відбування покарання засуджена особа може позбавитися права власності на житло і місця проживання; конфіскація позбавляє засудженого і його сім'ю бази для подальшого розвитку сімейних відносин, матеріального благополуччя; це додаткові витрати для держави, бо соціальна політика спрямована на ліквідацію людей без певного місця проживання, безпритульних, реабілітацію осіб, що відбули покарання. Конфіскація житла не може називатися додатковим покаранням, тому що зачіпає права людини, пов'язані зі здатністю жити.

Розділ 3. «Позбавлення права користування житлом» складається із трьох підрозділів. У підрозділі **3.1. «Розвиток та сучасний стан інституту позбавлення права користування житлом»** розглядаються етапи розвитку регулювання та застосування виселення з житла. На підставі аналізу законодавства та судової практики УРСР, автор дійшов висновку, що в цілому інститут виселення в житловому праві УРСР розвивався, виходячи не з інтересів людини, але з державної необхідності. Сучасний інститут виселення змінив гарантії, підстави, порядок. Тому що виселення стало наслідком позбавлення права користування житлом і не має самостійної функції, як це було за радянських часів.

Підстави позбавлення житлових правовідносин можуть залежати від певних юридичних фактів: стану житла (воно може загрожувати обвалом); поведінки наймача (руйнування ним житла, аморальна поведінка тощо); розірвання трудових правовідносин або закінчення навчання (службові приміщення, гуртожитки); волі наймача, наймодавця; несплати квартирної плати; закінчення строку, на який було укладено договір найму (ст. 821 ЦК України) тощо. Усі ці різні підстави пов'язані між собою тим, що здійснюються поза волею наймача та мають наслідок – виселення.

Наслідком позбавлення права користування житлом є виселення та, в певних випадках, відшкодування матеріальних збитків, надання іншого житла, визнання виселеної особи такою, що потребує надання житла соціального призначення.

Автором надається нова система класифікації виселення з житла. Пропонується до загальних гарантій житлових прав громадян при виселенні віднести: розірвання договору найму тільки на підставах та в порядку, передбачених законодавством; здійснення виселення тільки у судовому порядку; визнання громадянина, позбавленого суб'єктивного права на

житло, таким, що потребує житла соціального забезпечення або права на банківський кредит для придбання житла. Крім того, виселення – це вид відповідальності, що застосовується лише відносно винної особи, здатної нести відповідальність за здійснені нею вчинки та протиправні дії. Тобто виселення допустиме лише як захід індивідуальної відповідальності.

Підрозділ **3.2. «Виселення з житла»** складається з двох підпунктів. Підпункт **3.2.1. «Виселення без надання іншого житла»**. Автором встановлено, що виселення без надання житла стає все більш поширеним явищем. Для цього є кілька причин: по-перше, змінилася структура житлового фонду, до сімдесяти відсотків якого становить приватний фонд; по-друге, договір комерційного найму має більш поширений характер; по-третє, житло державного житлового фонду практично не будується, що не дає можливості поширенню договорів найму в державному житловому фонді як комерційного, так і соціального призначення. Крім того, таке виселення розглядається як захід цивільно-правової відповідальності за здійснення неправомірних дій, що порушують норми житлового права та права інших громадян.

Виселення без надання іншого житла можливе у наступних випадках: розірвання договору найму за вимогою наймача або наймодавця; визнання договору найму недійсним; у разі неправомірної поведінки наймача або членів його сім'ї; у разі визнання ордеру на житло недійсним; внаслідок неправомірних дій осіб, які одержали ордер; виселення у зв'язку з позбавленням батьківських прав; зі службового житла — робітників і службовців, які припинили трудові відносини з підприємством, установою, організацією; з гуртожитків – сезонних, тимчасових працівників і осіб (які працювали за строковим трудовим договором і припинили роботу), осіб (що навчалися у навчальних закладах і вибули з них), а також працівників підприємств, установ і організацій, які поселилися в гуртожитку в зв'язку з виконанням професійних обов'язків (в разі звільнення їх за власним бажанням без поважних причин, за порушення трудової дисципліни або вчинення злочину); у разі припинення договору найму житла в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності; відносно піднаймачів і тимчасових мешканців у разі припинення договору найму житла; у випадку отримання компенсації за пай особи з колишнього подружжя (квартиру якого у житлово-будівельному кооперативі розділити неможливо); у разі виключення з членів житлово-будівельного кооперативу.

У підпункті **3.2.2. «Виселення з наданням житла»** розглядається виселення з наданням іншого упорядкованого житла та виселення з наданням іншого житла. Зроблено висновки, що при наданні іншого упорядкованого житла людина може не отримати тих зручностей для неї обставин життя, що були раніше: розташування будинку, технічне обладнання, ремонт та багато іншого, певного психологічного комфорту. Тому при наданні іншого упорядкованого житла людина не повинна бути позбавлена зручностей, які вона мала, користуючись попереднім житлом. До того ж, у законодавстві слід ставити питання про можливість відшкодування моральної шкоди, якщо переїзд всупереч волі наймача спричинив стійке психологічне страждання.

Підрозділ **3.3. «Позбавлення сервітуту членів сім'ї власника житла»** присвячено сервітутному праву на житло, яке виникає в сім'ї власника житла.

Особливість житлового сервітуту полягає в тому, що він виникає з сімейних стосунків. При встановленні такого сервітуту необхідно: наявність сімейних стосунків, спільне проживання та ведення спільного господарства. Сімейні стосунки можуть виникати між особами, які перебувають у шлюбі, у кровному спорідненні; між особами, які вважають себе родиною та ведуть спільне господарство. Крім того, для сервітуту необхідне спільне проживання.

Встановлено, що член сім'ї може бути позбавлений права користування житлом за сервітутом у разі його відсутності понад 1 рік; закінчення строку, на який встановлено сервітут; припинення сімейних стосунків; продажу власником житла. Позбавлення сервітуту на житло здійснюється у судовому порядку.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення і нове вирішення наукової проблеми, що виявляється у визначенні сутності позбавлення суб'єктивного права на житло. В рамках вирішеної проблеми в дисертації сформульовані такі наукові висновки:

1. На підставі проведеного дослідження можна стверджувати, що суб'єктивне право на житло і право на недоторканність житла – дві нерозривні юридичні категорії. Недоторканність права на житло можна розглядати як елемент загального принципу недоторканності права приватної власності, що є однією із засад цивільного законодавства. Право на недоторканність житла включає у себе цілий ряд юридичних можливостей. Недоторканність житла можна розглядати, як засіб забезпечення права на житло.

2. На підставі визначення основних підходів в літературних джерелах проведено дослідження сутності і змісту права на житло. Встановлено, що право на житло є елементом цивільної правоздатності, як природної здатності. Суб'єктивне право на житло, як право конкретної особи на житло щодо конкретного житла, визнається як один із засобів здійснення людиною свого права на життя.

3. В роботі запропоновано трактувати право на недоторканність житла як систему забезпечених людині різноманітних можливостей, покликаних створити передумови для здійснення нею права на життя.

На відміну від наукових попередників дисертант дає більш широкий зміст недоторканності житла, що включає в себе: здійснення людиною особистого життя у своєму житлі на свій розсуд; встановлення відповідного регламенту поведінки у житлі як інших фізичних і юридичних осіб, так і держави; учинення перешкод незаконному вторгненню; захищатися від спроб незаконного позбавлення житла, зокрема від незаконного переселення та від умисного руйнування; захищатися від агресивних дій і дій, що турбують: від надмірного шуму, інших порушень, зокрема ущільненої забудови; здійснення комплексу дій по охороні житла від негативного впливу оточуючого середовища; надання наймачеві житла права на захист від його власника.

4. Аналіз законодавчого підходу до трактування термінів «соціальне житло», «житло соціального призначення» дає підстави стверджувати, що поряд з загальним поняттям житла активно формується широке поняття житла соціального забезпечення, що включає в себе види постійного і тимчасового житла, зокрема: соціальне житло і його різновиди; заклади соціального захисту для короткочасного перебування бездомних громадян і безпритульних дітей; житло з тимчасового житлового фонду.

5. Юридична природа позбавлення права власності, в рамках цивільного права, описується з поглядів М. Венеціанова, що містяться у його праці «Експроприация с точки зрения гражданского права». На підставі проведеного дослідження доведено, що позбавлення суб'єктивного права на житло має змішаний характер, оскільки базується на нормах цивільного права і нормах галузей публічного права, які можуть бути віднесені до предмету житлового права. Таким чином зроблено висновок що позбавлення суб'єктивного права на житло є інститутом житлового права.

6. У дисертації визначена суть позбавлення суб'єктивного права на житло як окремої правової категорії. Особа, позбавлена житла, відповідно до ст. 47 Конституції України, має право розраховувати на опікування з боку держави.

7. Позбавлення права приватної власності на житло повинно відповідати наступним принципам: законності, винятковості, справедливості, розумності, дотримання балансу інтересів власника і суспільства, обґрунтованості (позбавлення права приватної власності може здійснюватися при необхідності задоволення інтересів суспільства), гласності, позбавлення власності тільки на підставі судового рішення.

8. Дисертант дійшов висновку, що генезис виселення складається з таких етапів: 1917 – 1937 рр. (період хаосу виселення), 1937 – 1941 рр. (започаткування системності у пра-

вилах виселення), 1941 – 1950 рр. (виселення, обумовлене військовими діями), 1950 – 1983 рр. (формування радянської системи виселення), 1983 – 1991 рр. (розвиток радянської системи виселення), 1991 – 2005 рр. (виникнення та розвиток нової системи виселення, обумовленої зародженням і бурхливим розвитком прав людини).

9. Дисертантом проведено класифікацію підстав виселення: в залежності від дій осіб, що користуються житлом: виселення внаслідок правомірних або неправомірних дій наймача; в залежності від правового статусу особи, що користується житлом: виселення членів сім'ї наймача та виселення інших осіб; в залежності від строку договору найму: виселення з житла, отриманого на певний строк, та виселення з житла, отриманого за договором найму на невизначений строк; в залежності від наслідків: виселення із наданням або без надання житла; в залежності від правового режиму житла: виселення з державного житлового фонду, тимчасового житлового фонду, фонду соціального призначення, зі службових приміщень, гуртожитків, з будинків ЖБК, приватного житла.

10. В роботі наведені аргументи відносно того, що поняття житла може розглядатися у загальному розумінні і у розумінні житлового права. Дисертант звертає увагу на те, що для житла, яке забезпечує здорове середовище проживання людини, властива система юридичних і якісних вимог.

11. У роботі розглянуті питання про наслідки позбавлення права користування житлом. Так при позбавленні права користування житлом у наймодавця виникає право вимагати виселення, відшкодування матеріальних збитків при наявності фактів протиправної поведінки наймача (псування житлового приміщення, меблів тощо). Наймач також має право вимагати відшкодування матеріальних збитків, якщо він за власні гроші, за згодою наймодавця, зробив капітальний ремонт житла.

12. На підставі проведеного дослідження дисертантом запропоновано розуміння націоналізації як примусового звернення в державну власність майна фізичних і юридичних осіб у випадках, передбачених окремим законом, з компенсацією реальної вартості майна і заподіяних збитків. Надано кваліфікацію націоналізації: в залежності від тривалості встановлення правового режиму націоналізації на об'єкт – тривала та одноразова; залежно від призначення компенсації – платна та безоплатна; залежно від переходу майна в державну або комунальну власність – націоналізація та муніципалізація.

13. З метою усунення недоліків чинного законодавства, сформульовано пропозиції щодо внесення відповідних змін до нормативно-правих актів.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Аврамова О.Е. Понятие жилья и его правовое значение // Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. – № 6. – С. 37 – 41.
2. Аврамова О.Е. Жилье: товар с особым характером // Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. – № 7. – С. 29 – 31.
3. Аврамова О.Є. Житло як правова категорія // Актуальні проблеми формування правової держави в Україні (До 50-ї річниці Конвенції про захист прав людини та основних свобод): Тези наукових доповідей та повідомлень учасників Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих учених. – Харків: Національна юридична академія України ім. Я. Мудрого, 2000. – С. 50-51.
4. Аврамова О.Є. Місце житлового права в системі права України // Право України. – № 7. – 2001. – С. 96 – 97.
5. Аврамова О.Е. Соотношение частного и публичного права в жилищном праве // Підприємництво, господарство і право. – 2001. – № 7. – С. 48-50.
6. Аврамова О. Є. Конфіскація і реквізиція з точки зору житлового права // Право України. – № 5. – 2003. – С. 103 – 107.
7. Аврамова О.Є. Конституційне право на житло // Підприємництво, господарство і право. – 2003. – № 76. – С.75 – 77.

8. Аврамова О. Є. Роль житла в реалізації особистих немайнових прав громадянина // Підприємництво, господарство і право. – 2005. – № 4. – С. 20 – 21.
9. Аврамова О. Є. До питання про націоналізацію майна в праві України // Підприємництво, господарство і право. – 2005. – № 9. – С. 76 – 77.
10. Аврамова О.Є. Захист інтересів наймача за договором найму житла // Охоронюваний законом інтерес в цивільному праві та процесі: Матеріали круглого столу. – Харків: ХНУВС. – 2005. – С. 111 – 113.
11. Аврамова О.Є. Загальна характеристика позбавлення права власності на житло // Південноукраїнський правничий часопис. – 2006. – № 3. – С. 79–81.
12. Аврамова О.Є. До становлення інституту виселення з житла // Актуальні проблеми цивільного права та процесу: Матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті професора О.А. Пушкіна. – Харків: ХНУВС. – 2006. – С. – 5 – 8.

АНОТАЦІЇ

Аврамова О.Є. Позбавлення суб'єктивного права на житло. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Харківський національний університет внутрішніх справ. – Харків, 2008.

Дисертація присвячена актуальним проблемам цивільно-правового регулювання відносин, що складаються з приводу позбавлення суб'єктивного права на житло. На основі аналізу чинного законодавства, судової практики та результатів попередніх досліджень сформульовані визначення понять житла у загальному розумінні і розумінні житлового права, сформульовано поняття житла соціального призначення, встановлено зміст права на житло (у широкому і вузькому розумінні) і недоторканності житла. Висунути принципи позбавлення суб'єктивного права на житло. Проведено класифікацію підстав позбавлення права приватної власності на житла, виселення, окремо проведено класифікацію реквізиції та націоналізації. Визначена юридична природа позбавлення суб'єктивного права на житло.

Дисертація містить рекомендації та пропозиції, що стосуються законодавчого врегулювання цивільних правовідносин навколо позбавлення суб'єктивного права на житло, зокрема, щодо введення обов'язкового страхування житла, правил проведення капітального ремонту житла, правил виселення, відмови від конфіскації житла.

Ключові слова: житло, право на житло, недоторканність житла, власність, користування, позбавлення, вилучення, звернення стягнення, реквізиція, конфіскація, забезпечення житлом.

Аврамова О.Е. Лишение субъективного права 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. – Харьковский национальный университет внутренних дел. – Харьков, 2008.

Диссертация посвящена актуальным проблемам лишения субъективного права на жилье. В работе исследуются: понятие и виды жилья, неприкосновенность жилья, принудительные основания прекращения права частной собственности и права пользования жильем, в аспекте жилищного права, которое рассматривается как совокупность норм частного и публичного права, что позволяет рассмотреть лишение субъективного права на жилье в более широких рамках.

Предлагается выделять общетеоретическое понятие жилья (место, выбранное лицом для проживания, независимо от его пригодности и предназначения), понятие жилья, применяемого в жилищном праве (с учетом обязательных требований пригодности и предна-

значенности, предъявляемых к жилым помещениям), и понятие жилья социального обеспечения.

Неприкосновенность жилья рассматривается как один из способов обеспечения субъективного права на жилье. В работе предложено трактовать право на неприкосновенность жилья как систему возможностей, которые создают условия для осуществления права на жизнь. Гражданско-правовыми способами обеспечения неприкосновенности жилья являются: выселение лица, которое незаконно заняло жилье; возмещение убытков и морального ущерба, за разрушение и незаконное завладение жильем; признание недействительным договора, направленного на незаконное завладение жильем; освобождение от обязанности уплаты квартирной платы за время невозможности использования жилья; прекращение деятельности, которая создает угрозу разрушения или повреждения жилья; возмещение ущерба, который возник в результате спасения жилья; возможность установления режима неразглашения сведений о личной жизни, которая сложилась в жилье.

Лишение субъективного права на жилье – это широкое понятие, которое включает в себя основания принудительного прекращения права частной собственности и права пользования жильем, которые применяются в случаях и в порядке предусмотренных в законе, с наступлением последствий: выселение, замена права собственности на права пользования и (или) получение денежной компенсации.

Автором предлагаются принципы лишения субъективного права на жилье: законность, исключительность, справедливость, соблюдение баланса интереса собственника и общества, гласности, применение только на основании судебного решения.

В работе уделяется внимание юридической природе принудительного прекращения права частной собственности на основании взглядов М.Венецианова, изложенных в работе «Экспроприация с точки зрения гражданского права».

В ходе анализа оснований принудительного прекращения права частной собственности на жилье, особое внимание уделено историческим основаниям (национализации, депортации, которая привела к утрате собственности на жилье и иным основаниям), а также реквизиции, конфискации, принудительному выкупу и изъятию жилья.

Предложено полностью отказаться от конфискации жилья. Рассмотрена классификация реквизиции. Сделан вывод, что реквизиция в Украине не применялась к жилью, расположенного в зоне принудительного обязательного отселения после аварии на ЧАЭС. Поэтому что сооружения в этой зоне с момента аварии стали непригодными для проживания и утратили свойства по удовлетворению жилищной потребности, т.е. они утратили все признаки жилья.

При рассмотрении национализации предложена ее классификация: в зависимости от длительности установления правового режима национализации на объект – длительная и одноразовая; в зависимости от назначения компенсации – платная и бесплатная; в зависимости от перехода имущества в государственную или муниципальную собственность – национализация и муниципализация.

Рассмотрен исторический генезис выселения, предлагается выделять следующие этапы выселения 1917 – 1937 гг. (период хаоса выселения), 1937 – 1941 гг. (зарождение системности в правилах выселения), 1941 – 1950 гг. (выселение, обусловленное военными действиями), 1950 – 1983 гг. (формирование советской системы выселения), 1983 – 1991 гг. (развитие советской системы выселения), 1991 – 2005 гг. (возникновение и развитие новой системы выселения, обусловленной развитием и становлением стандартов прав человека).

В работе предложено рассматривать выселение, как результат лишения права пользования жильем, и предложена его новая классификация.

В выводах диссертации изложены основные научно-теоретические результаты исследования данной проблемы и рекомендации по внесению изменений в действующее законодательство Украины.

Ключевые слова: жилье, право на жилье, неприкосновенность жилья, собственность, пользование, лишение, изъятие, обращение взыскания, реквизиция, конфискация, выселение, обеспечение жильем.

Avramova Ol. Deprivation of subjective rights for habitation.

The dissertation for the scientific degree of candidate of science, speciality 12.00.03. – Civil Law and Civil Process; Family Law; International private Law. – National University of International Affairs, Kharkiv, 2007.

Thesis is devoted to the important today problem of civil regulation of relations, which appear due to deprivation of subjective rights for habitation. The definitions of habitation in the general sense and in the sense of housing law, habitation of social purpose are formulated on the basis of analysis of current legislation, court practice and the results of previous investigations. Matter of right on habitation (in narrow and wide sense) and inviolability of habitation is formulated in this thesis. Maxims of deprivation of subjective rights for habitation is suggested. Classification of the basis of deprivation of right on private property on habitation and expulsion is fulfilled. Moreover, the classification of requisition and nationalization is fulfilled.

Thesis contains recommendations and suggestions, which deals with legislative regulation of civil relations close to deprivation of subjective rights for habitation. In particular, the thesis contains recommendations, which deal with obligatory insurance of habitation, the rules of major repairs, the rules of expulsion.

Key words: habitation, rights on habitation, inviolability of habitation, property, use, deprivation.