**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ІМЕНІ ІВАНА ФРАНКА**

*На правах рукопису*

**ЗАЄЦЬ Катерина Володимирівна**

**УДК 347.254**

**Цивільно-правові способи захисту житлових прав в Україні**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;

сімейне право; міжнародне приватне право

Дисертація

на здобуття наукового ступеня кандидата

юридичних наук

Науковий керівник

**Коссак Володимир Михайлович**

доктор юридичних наук, професор

**Львів – 2016**

**Зміст**

Вступ..................................................................................................................3-9

Розділ 1. Загальнотеоретичні аспекти цивільно-правового захисту житлових прав в Україні

1.1. Зміст права на житло………………………………………………….10-25

1.2. Право на житло як об’єкт правової охорони та захисту…………….25-38

Висновки до Розділу 1……………………………………………………38-40

Розділ 2. Цивільно-правові способи захисту житлових прав

2.1. Методологічні засади регулювання захисту житлових прав…….….41-47

2.2. Визнання суб’єктивного житлового права………………….……….…..47-72

2.3. Відновлення порушених житлових прав……………………………73-85

2.4. Зміна та припинення правовідношення як спосіб захисту житлових прав………………………………………………………………………..…85-110

2.5. Відшкодування збитків як спосіб захисту в житлових відносинах…110-123

Висновки до Розділу 2…………………………………………………….123-126

Розділ 3. Особливості застосування цивільно-правових способів захисту залежно від правового режиму житла та статусу учасників житлових відносин

3.1. Проблеми захисту житлових прав залежно від правового режиму
житла………………………………………………………………………….127-145

3.2. Особливості захисту житлових прав окремих категорій фізичних
осіб..145-173

Висновки до розділу 3………………………………………………..…172-174

Висновки………………………………………….………………...…..175-178

Список використаних джерел…………………………..……179-195

**Вступ**

**Актуальність теми.** Конституція України визначає право на житло як одне з найважливіших прав людини. Реалізація цього права здійснюється в площині цивільних правовідносин. Незалежно від виду житла житлове правовідношення базується на договорі. Цивільне і житлове законодавство України декларує різні підходи до регулювання житлових відносин, виходячи з правового режиму останнього. Але спільним є приватний характер відносин у сфері реалізації права на житло. Відповідно, захист житлових прав здійснюється цивільно-правовими засобами.

Аналіз чинного законодавства та судової практики свідчить, що механізм захисту суб’єктивних житлових прав потребує удосконалення. Необхідно уніфікувати законодавчі засади охорони та захисту суб’єктивних цивільних прав у житловій сфері незалежно від правового режиму житла. Особливого значення набуває питання захисту житлових прав членів сім’ї та осіб, які проживають з наймачем житла. Ці особи мають похідний від права наймача характер користування житлом.

Цивільно-правові способи захисту житлових прав характеризуються особливостями їх застосування, зумовленої специфікою відносин в коментованій сфері. Крім цього, вибір способів цивільно-правового захисту певною мірою залежить від правового режиму житла, яке є об’єктом правовідносин.

Законодавством вирізнено окремі категорії осіб, які мають право на реалізацію житлових прав в особливому порядку. Відповідно, підставою виникнення суб’єктивного житлового права буде не лише волевиявлення суб’єктів житлових правовідносин, а визначений законом юридичний склад.

Наведене обумовлює необхідність проведення комплексного наукового дослідження цивільно-правових способів захисту житлових прав фізичних осіб. Слід зазначити, що деякі питання захисту прав та інтересів окремих категорій фізичних осіб, пов’язаних з користуванням житлом розглядалися в працях М. К. Галянтича, Н. О. Горобець, О. Б. Гриняка, І. П. Івашової, Л. Г. Лічмана, Є. О. Мічуріна, С. О. Сліпченка, В. Г. Швидкої. Питання охорони та захисту житлових прав у процесуальному аспекті опрацьовувалися в дисертаційній роботі О. О. Кармази "Концепції охорони та захисту житлових прав у цивілістичному процесі". Однак комплексного дослідження проблем застосування цивільно-правових способів захисту суб’єктивних житлових прав не було проведено. Тому в умовах адаптації законодавства України в сфері захисту прав людини до норм Європейського Союзу особливу актуальність має гармонізація правової бази, покликаної забезпечити охорону та захист цих прав, складовою частиною яких є житлові права.

Теоретичною основою дослідження є праці вітчизняних та зарубіжних фахівців у галузі цивільного та житлового права: В. Д. Андрійця, М. В. Бернацького, С. С. Бичкової, Т. В. Боднар, В. І. Борисової, М. І. Брагінського, І. В. Венедіктової, В. П. Грибанова, І. О. Дзери, О. В. Дзери, М. М. Дякович, І. В. Жилінкової, Ю. О. Заїки, І. Р. Калаура, Г. К. Матвєєва, Т. С. Ківалової, В. М. Коссака, Л. В. Красицької, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця, Р. А. Майданика, М. С. Малєїна, Л. В. Мамчур, Н. С. Марценко, О. О. Отраднової, С. О. Сліпченка, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Р. О. Стефанчука, С. Я. Фурси, Я. М. Шевченко, С. І. Шимон, В. Л. Яроцького та ін.

**Зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертація виконана в рамках науково-дослідної проблематики кафедри цивільного права та процесу юридичного факультету Львівський національний університет імені Івана Франка на 2012-2014 р.р. "Удосконалення механізму правового регулювання у світлі новелізації цивільного законодавства" (номер державної реєстрації теми 0112U003754) та на 2015-2017 р.р. "Гармонізація цивільного законодавства України з правом Європейського Союзу" (номер державної реєстрації теми 0116U0017).

**Мета і завдання дослідження.** Мета дисертаційного дослідження полягає у з’ясуванні особливостей застосування цивільно-правових способів захисту прав учасників житлових правовідносин.

Для досягнення цієї мети були поставлені такі завдання:

* проаналізувати правовий статус учасників житлових правовідносин;
* з’ясувати правову природу та підстави виникнення права на житло;
* визначити зміст права на житло;
* дослідити специфіку застосування цивільно-правових способів захисту житлових прав;
* розкрити характерні ознаки захисту житлових прав окремих категорій осіб;
* висвітлити особливості реалізації права на житло та його захисту, залежно від виду житлового фонду;
* обґрунтувати пропозиції до чинного законодавства щодо вдосконалення механізму застосування цивільно-правових способів захисту житлових прав.

*Об’єктом дослідження* є відносини, які виникають у процесі застосування цивільно-правових способів захисту суб’єктивних житлових прав фізичних осіб.

*Предметом дослідження* є цивільно-правові способи захисту житлових прав в Україні.

**Методи дослідження.** Методологічною основою дослідження є діалектичний метод, а також спеціальні наукові методи.

Метод формально-юридичного аналізу використовувався для з’ясування змісту положень цивільного законодавства, які регулюють порядок реалізації захисту права на житло; системного аналізу – для визначення особливостей застосування цивільно-правових способів для захисту житлових прав; порівняльного аналізу – для виявлення схожих ознак та відмінностей у механізмі захисту цивільних та житлових прав; абстрагування та узагальнення – для формулювання підстав застосування цивільно-правових способів захисту суб’єктивних житлових прав; теоретичного моделювання – для обґрунтування пропозицій щодо внесення змін до чинного законодавства; історичного аналізу – для з’ясування еволюції цивільно-правових засобів у сфері захисту цивільних прав; формально-юридичний – для аналізу змісту актів цивільного та житлового законодавства.

Аналіз праць науковців дав змогу встановити стан досліджуваної сфери, виявити проблемні питання захисту житлових прав і визначити шляхи їх вирішення.

Емпіричною основою дослідження є практика укладення договорів найму житла, судова практика Верховного Суду України, Конституційного Суду України, Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, Вищого адміністративного суду України, Апеляційного суду Львівської області, Апеляційного суду Полтавської області, Апеляційного суду Автономної Республіки Крим у сфері захисту житлових прав громадян.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає у тому, що дисертація є одним з перших у вітчизняній юридичній науці комплексних досліджень особливостей застосування цивільно-правових способів захисту житлових прав фізичних осіб. У результаті дослідження сформульовані пропозиції, спрямовані на вдосконалення механізму захисту суб’єктивних житлових прав фізичних осіб.

Наукова новизна дослідження конкретизується в наведених нижче положеннях, висновках та пропозиціях:

*вперше:*

1. визначено особливості застосування цивільно-правових способів захисту в житлових правовідносинах, під якими розуміють передбачені законом або погоджені суб’єктами житлових відносин правові засоби, які застосовуються у примусовому порядку або добровільно для відновлення становища, яке існувало до порушення, припинення правопорушення або усунення причин та наслідків порушеного права, а також з метою визнання суб’єктивного права;
2. обґрунтована позиція, що особливості охорони і захисту житлових прав залежать від правового статусу суб’єктів житлового правовідношення та правового режиму житла;
3. доведена теза, що з критеріями визначення поняття предмету договору найму житла в приватному, державному або комунальному житловому фонді пов’язується порядок вибору і особливості застосування способів цивільно-правового захисту;
4. встановлено, що малолітня особа має право користування житлом батьків (сервітут) за місцем її фактичного проживання, незалежно від реєстрації місця проживання дитини;
5. обґрунтовано правові підстави виникнення суб’єктивного цивільного житлового права в окремих категорій фізичних осіб, порядок та строки забезпечення житлом яких визначено законодавством, а також способи захисту цього права;

*удосконалено:*

1. концепції розуміння цивільно-правових форм охорони та захисту прав та інтересів учасників житлових відносин шляхом обґрунтування теоретичних положень та практичних рекомендацій щодо удосконалення чинного законодавства у сфері житлових прав;
2. порядок застосування правових засад поєднання зобов’язальних та речових способів захисту в житловій сфері. Застосування зобов’язальних чи речових способів захисту, їх поєднання залежить від змісту права на житло, характеру порушення та інтересу до подальшого існування житлових відносин і зумовлене необхідністю досягнення відповідної мети – захисту житлових прав;
3. правовий механізм захисту житлових прав громадян у будинках державного та комунального житлового фонду. Правові форми і способи захисту житлових прав у спеціальному житловому фонді поєднують приватноправові та публічно-правові засади. При цьому останні можуть застосовуватися у випадках, коли суб’єктивне цивільне житлове право у особи ще не виникло;

*набули подальшого розвитку:*

1. твердження, що на відміну від житлового фонду загального призначення, на спеціальний житловий фонд поширюються законодавчі обмеження щодо здійснення суб’єктивного житлового права;
2. теоретичні позиції розуміння комплексного міжгалузевого підходу до питання захисту житлових прав. Житлові відносини за своєю природою можуть належати до приватних і публічних, залежно від виду відносин в житловій сфері залежатиме вибір способів охорони та захисту житлових прав;
3. характеристика правового статусу осіб, які мають суб’єктивне право користуватися жилим приміщенням у комунальному (державному) та приватному житловому фонді. Особливості правового статусу осіб залежить від сфери нормативного регулювання житлових відносин;
4. правові форми застосування цивільно-правових способів захисту суб’єктивних житлових прав. Залежно від характеру права на житло будуть застосовуватися відповідні форми і способи захисту. Якщо право на житло є предметом договірних відносин – застосовуються зобов’язальні засоби охорони і захисту. У разі порушення речових житлових відносин використовуються речові способи захисту житлових прав. Можливе застосування змішаних форм і способів захисту.

**Практичне значення отриманих результатів** полягає у тому, що викладені в роботі положення, висновки та пропозиції можуть бути використані в:

* *науково-дослідній діяльності* – для розвитку теорії цивільного та житлового права та вдосконалення концепції захисту суб’єктивних житлових прав фізичних осіб;
* *правотворчій діяльності* – для удосконалення механізму захисту суб’єктивних житлових прав фізичних осіб та правозастосовчої практики;
* *науково-методичній роботі* – для підготовки навчальних посібників, підручників з цивільного та житлового права, у навчальному процесі для викладання курсу "Цивільне право України" та "Житлове право України".

**Апробація результатів дослідження.** Основні положення дисертаційного дослідження були оприлюднені на П’ятій Міжнародній цивілістичній науковій конференції студентів та аспірантів "Сучасна цивілістика" (м. Одеса, 31 березня – 1 квітня 2010 року), Міжнародній науково-практичній конференції "Місце юридичних наук у формуванні правової культури сучасної людини" (м. Запоріжжя, 25-26 грудня 2015 року); Міжнародній науково-практичній конференції "Становлення громадянського суспільства в Україні: нормативно-правове підґрунтя" (м. Дніпропетровськ, 6-7 травня 2016 року).

**Публікації.** Основні положення і висновки дисертаційного дослідження викладено у восьми працях автора, з яких чотири – статті у фахових юридичних виданнях України, одна стаття – в іноземному науковому фаховому виданні, а також тези трьох доповідей на науково-практичних конференціях.

**Розділ 1**

**Загальнотеоретичні аспекти цивільно-правового захисту прав в Україні**

**1.1 Зміст права на житло**

Право на житло передбачено в Конституції України [59]. Це відповідає державній соціальній політиці, метою якої є забезпечення житлом. Публічний інтерес реалізується за допомогою механізму обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, та надання житла в державному та комунальному житловому фонді. Приватний інтерес полягає в тому, що кожний громадянин намагається самостійно задовольнити особисту потребу в житлі.

Житлові правовідносини неоднорідні, в них поєднуються як публічні, так і приватні засади. Підставою виникнення права користування житлом є договір. Договірні відносини базуються на нормах приватного права. Однак, у разі надання житла в державному чи комунальному житловому фондах, службового житла, приватні засади поєднуються з публічними приписами законодавства. Крім цього, житлові відносини можуть мати речовий характер. Адже право власності на житло є своєрідним симбіозом житлових та речових відносин.

На думку О. Аврамової, предмет житлового права складають публічні та приватні відносини з певним суб’єктним складом і порядком реалізації суб’єктивних прав. До приватноправових відносить:

- право власності на житло та інші речові права;

- зобов’язальні відносини (договір найму житла);

- правові способи захисту житлових прав.

До публічно-правових належать:

- податкове регулювання в житловій сфері;

- примусове припинення права власності на житло, яке базується на нормах публічного права;

- управління державним житловим фондом.

Водночас, житлове право тяжіє до приватного права. Тому необхідно визначити шляхи оптимальної взаємодії публічних та приватних засад в житловому праві. Таким чином, в житловому праві існує приватний інтерес, який реалізується самостійно заінтересованим суб’єктом і публічний інтерес, спрямований на задоволення потреб суспільства загалом, який реалізується з допомогою державного механізму [1, c. 49].

Поєднання публічних і приватних засад має значення для застосування способів охорони та захисту порушених житлових прав та інтересів особи. Порушення прав у публічній сфері є підставою застосування публічно-правових норм. Охорона та захист суб’єктивних прав приватного характеру здійснюється за допомогою загальних цивільно-правових способів захисту та спеціальних засобів, передбачених житловим законодавством.

Житлові права можна класифікувати:

а) за критерієм формального вираження: визначені законодавством; визначені договором найму житла;

б) залежно від підстави виникнення: права, які виникають внаслідок адміністративного акту та договору; на основі договору найму житла;

в) залежно від змісту суб’єктивних житлових прав: права щодо користування житловою площею; права змішаного характеру – житлові і права власності;

г) за критерієм визначеності часу їх здійснення: житлові права, які визначені терміном; житлові права не визначені строком;

г) за суб’єктним складом: житлові права наймача – сторони договору; житлові права членів сім’ї та осіб, які спільно проживають з наймачем;

д) залежно від правової природи відносин: первинні житлові права, які виникають у наймача; похідні, мають члени сім’ї або особи, які спільно проживають з наймачем;

е) за критерієм виду житлового фонду: житлові права наймачів у державному та комунальному фонді; житлові права мешканців гуртожитку; житлові права осіб-наймачів службових приміщень.

# В науковій літературі запропонована класифікація житлових прав:

# 1) на підставі поділу системи права – житлові права, закріплені у приватному праві та житлові права, що містяться у публічному праві;

# 2) за галузевою ознакою – житлові права, що регулюються нормами конституційного, житлового, цивільного, сімейного, земельного права;

# 3) за кількістю суб’єктів – індивідуальні та колективні житлові права;

# 4) за суб’єктами – житлові права, що належать приватним особам – громадянам України, іноземцям, особам без громадянства та житлові права, що реалізуються публічними особами;

# 5) у зв’язку із здійсненням громадянами конституційного права на житло – житлові права, пов’язані із задоволенням біологічної (природної) потреби людини у проживанні та інші житлові права;

# 6) за часом виникнення – житлові права, що виникають з моменту державної реєстрації речового права на житло і житлові права, що виникають з моменту одержання ордеру на житло;

# 7) за підставами виникнення – житлові права, що виникають на підставі правочину, рішення суду, нормативно-розпорядчого акта державного органу чи органу місцевого самоврядування, юридичного факту [52, c. 13]. Не погоджуючись повністю із критеріями запропонованої класифікації, можна констатувати, що особливості їх охорони та захисту значною мірою залежатимуть від змісту та суті окремих житлових прав.

# На думку О. В. Коваль, право на житло в об’єктивному розумінні є сукупністю складових елементів, які виявляються у можливості мати житло (у власності чи у користуванні), мати щодо нього правомочності (володіння, користування, розпорядження) та мати гарантії щодо його захисту. Це право є забезпеченим, якщо воно охороняється державою і може вважатися здійсненим лише за умови реалізації його складових елементів. Право на житло у суб’єктивному значенні – це самостійне, суб’єктивне конституційно-гарантоване право фізичної особи мати нерухоме майно, що згідно з чинним законодавством визнається житлом, щодо якого така особа може здійснювати окремо володіння, користування чи розпорядження, або здійснювати щодо нього всі права одночасно. Державою гарантується недоторканість та збереження житла та прав на нього у передбачених законом випадках [58, c. 14].

Не погоджуючись з окремими спірними положеннями приведеної дефініції, слід погодитися з поняттям сутності права на житло, яке є основою розуміння змісту суб’єктивного цивільного права. Суб’єктивне цивільне право на житло базується на положенні Конституції України, в якій серед прав громадян перелічується право на житло. Свого часу І. Б. Марткович виділяв у змісті конституційного права на житло два елементи: по-перше, юридичну можливість (право) стабільного володіння житлом, і, по-друге, юридичну можливість (право) одержання за певних умов іншого житла в будинках державного та громадського житлового фонду, у будинках житлових (житлово-будівельних) кооперативів, або придбання житла у власність [73, c. 31]. Зрозуміло, що така позиція була зумовлена в радянський період поглядом, відповідно до якого держава сприяла забезпеченню житлом громадян на основі державного фінансування будівництва житла.

Тому в доктрині тогочасного житлового і конституційного права домінував публічно-правовий підхід до розуміння права на житло. Так, Ш. М. Асьянов вважав, що конституційне право на житло включає два елементи. Першим елементом є можливість мати житло, користуватися і розпоряджатися ним, другим – гарантовану законом можливість одержати у разі потреби інше житло [4, c. 7-9].

І лише пізніше Є. М. Мічурін слушно звернув увагу, що право на житло слід розглядати в сукупності конституційно-правового і цивільно-правового аспектів [79, c. 6-7]. У свою чергу цивільно-правовий аспект включає дві основні правомочності: речове право на конкретне житлове приміщення і зобов’язальне право, яке виникає на підставі договору найму житла. В сучасній доктрині право на житло включає також особисті немайнові права: вільне здійснення громадянами права на вибір місця проживання; право на забезпечення житлом у встановленому порядку; недоторканість житла [142, c. 13-15].

З урахуванням положень конституційного, цивільного і житлового законодавства, обґрунтовано звертається увага на ту істотну обставину, що право громадян на житло охоплює не тільки можливість безпосереднього поліпшення житлових умов, а й недоторканість житла і свободу місця проживання [55, c. 20]. Розглядаючи зміст права на житло, Ю. К. Толстой підкреслював, що це право може виникнути в силу різних підстав і завжди представляє саме по собі елемент житлових правовідносин, що є збірним поняттям, яке охоплює різні відносини (по експлуатації і управлінню житловим фондом, забезпечення його схоронності й інші), що включає також відносини щодо надання жилих приміщень [27, c. 216].

Конституційне положення про право на житло може бути реалізоване в рамках конкретного правовідношення, яке виникає на підставі певного юридичного факту. Зміст такого правовідношення становлять права та обов’язки, які мають цивільно-правову природу.

Таким чином, право на житло, переломлюючись через призму юридичного факту, який є підставою виникнення конкретного житлового правовідношення, трансформується в суб’єктивне цивільне право.

Залежно від виду правовідношення буде визначатися зміст правомочності уповноваженої особи на житло. Як зазначалося вище, це право має цивільно-правовий характер. Суб’єктивне цивільне право може бути за своєю правовою природою зобов’язальним або речовим. Це визначатиметься особливостями підстав їх виникнення.

Правосуб’єктність цивільної особи носить приватноправовий характер, до змісту якого входять як особисті немайнові так і майнові права [22, c. 11]. Конституційне право на житло є основою особистого немайнового права на житло. Але реалізація останнього здійснюється в площині цивільно-правового відношення на підставі відповідних юридичних фактів. Як зазначає Яроцький В. Л., механізм, що забезпечує набуття, передачу, здійснення прав, пов’язаний з вчиненням відповідних правочинів [164, c. 27]. Серед них – договір найму житла, який є підставою виникнення житлових відносин.

Власне договором найму житла визначаються права та обов’язки сторін. У разі їх порушення застосовуються правові наслідки у вигляді цивільно-правової відповідальності. Водночас, права та обов’язки учасників житлових відносин встановлюються законодавством. Залежно від виду житлового фонду джерелами правового регулювання будуть Житловий кодекс Української РСР (далі – ЖК України [43], Цивільний кодекс України [150] (далі – ЦК України), підзаконні нормативні акти в сфері житлових відносин.

Відповідно, охороні та захисту будуть підлягати права суб’єктів житлових відносин, встановлені законодавством та договором між ними. Перші будуть визначатися як джерелами публічного права, так і приватного. Другі виникають в площині цивільно-правових відносин і сторони, наприклад, договірних житлових відносин можуть встановлювати додаткові негативні правові наслідки майнового і немайнового характеру для порушника договірних зобов’язань. Способи охорони та захисту цивільних прав та інтересів застосовуються у разі їх порушення в площині цивільно-правових відносин. Для виникнення останніх необхідним є відповідний юридичний факт: рішення суду, договір або інший правочин.

Для того, щоб з’ясувати, який спосіб захисту та охорони слід застосувати, необхідно з’ясувати суть права на житло. На думку М. К. Галянтича, право на житло включає: право на отримання (за наявності передбачених в законі умов) і право на користування житлом. Праву на житло притаманні такі специфічні ознаки: правом наділені всі громадяни; виникнення права громадян на житло безпосередньо із закону і припинення його тільки у зв’язку зі смертю громадянина або внаслідок скасування відповідного закону, які носять тривалий характер, що означає можливість неодноразової реалізації суб’єктивних прав і обов’язків, залежно від наявності відповідних юридичних фактів (умов); право на житло опосередковує особливі юридичні відносини – відносини між громадянином і державою; положення про право громадянина на житло закріплює за громадянином не тільки реальну можливість вступати в різні житлові правовідносини, мати різне коло прав і обов’язків, а й юридичну можливість набувати, здійснювати і захищати їх [23, c. 35].

Таким чином, зміст права на житло охоплює як правомочність щодо його здійснення, так і право на захист. Інші автори акцентують увагу лише на формах реалізації права на житло, виходячи з конституційних положень. Так, Л. О. Красавчикова виокремлює такі форми реалізації конституційного права на житло в механізмі цивільно-правового регулювання: нормативна, правосуб’єктна і форма суб’єктивного права. Нормативна форма цивільно-правової реалізації конституційного права на житло – це ті цивільно-правові норми, які регламентують різні майнові відносини, що склалися з приводу житла. Правосуб’єктна форма реалізації даного конституційного права являє собою певний елемент змісту правоздатності громадян, який є передумовою виникнення, зміни і припинення відповідних житлових правовідносин. Суб’єктивно-майнове цивільне право на конкретне житло є елементом (змістом) відповідних цивільних правовідносин [62, c. 54].

Право фізичних осіб на житло охоплює не лише безпосереднє володіння чи користування житлом, але й недоторканість житла, свободу місця проживання.

Таким чином, право на житло можна розглядати в двох площинах: суб’єктивне право, яке полягає у здійснені правомочностей володіння та користування житлом, і пов’язані з ним особисті немайнові права. Останні також є об’єктом суб’єктивних цивільних прав як особисте немайнове благо [93, c. 223]

Значний обсяг багатоманітних за змістом можливостей щодо реалізації майнових інтересів суб’єктів зумовлює виникнення різноманітних майнових прав [160, c. 95].

Право користування жилою площею належить до майнових прав. Зокрема, право на житло в будинках державного та комунального житлового фонду має характер майнових прав. Як підкреслює С. І. Шимон, термінологічно "майнове право" характеризує суб’єктивне цивільне право як таке, що стосується майнових цінностей і має грошову оцінку [161, c. 186]. Майнові права, на думку І. В. Спасібо-Фатєєвої, зазвичай асоціюються з речовими та зобов’язальними [135, c. 16]. Визначаючи можливість динаміки майнових прав, Л. О. Чеговадзе підкреслює, що вони не існують самі по собі, а встановлюються для потреб обороту [154, c. 70]. В юридичній літературі містяться різні погляди щодо розуміння поняття майнових прав. Так, І. В. Спасібо-Фатєєва відзначає, що майнові права виражають стан майнової відокремленості та самостійності особи [134, c. 149]. А. О. Рибалов асоціює майнові права з приналежністю економічного блага [125, c. 82].

Майнові права, як і речі, можуть перебувати у цивільному обороті, зокрема переходити від однієї особи до іншої. Майнові права в житловій сфері мають такі ознаки:

- мають опосередкований правовий зв’язок з житловою нерухомістю;

- виступають самостійним об’єктом цивільних правовідносин;

- можуть відчужуватися, заставлятися та бути предметом інших договорів (правочинів); призначені для неодноразового тривалого здійснення;

- можуть виникати і функціонувати без існування самого житла в натурі (наприклад, щодо недобудованого або не введеного в експлуатацію жилого будинку).

У Законі України від 12 липня 2001 року "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" [106] законодавець визначає майнові права як "будь-які права, пов’язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (право на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги".

Суб’єктивне цивільне житлове право складається з низки майнових прав, які можуть бути пов’язані з правом власності або з окремими повноваженнями, що складають його зміст. Житлове майнове право – це право на житло як річ. При цьому суб’єкт житлових відносин є носієм суб’єктивного майнового права. Обмеження житлових прав може мати опосередкований характер. Так, між земельною ділянкою і розташованих на ній будівлях (спорудах, будинках) законодавчо закріплений тісний правовий зв’язок. Тому для виникнення прав на будівлю (споруду) необхідна наявність прав на земельну ділянку, які становлять спільно з земельною ділянкою єдиний об’єкт права [145, c. 7]. Отже, припинення чи обмеження прав, пов’язаних із житловими, може бути підставою для захисту останніх. Наведене дає підстави для визначення майнового права як суб’єктивного права учасників правовідносин, що пов’язане з володінням, користуванням і розпорядженням майном, а також із тими матеріальними (майновими) вимогами, які виникають між учасниками цивільного обороту з приводу розподілу цього майна та обміну (товаром, грошима, роботою, цінними паперами тощо) [25, c. 83].

Специфіка житлових відносин полягає у тому, що об’єктом правового регулювання є житло разом із комплексом майнових прав і обов’язків, які належать до сфери правового регулювання житлових відносин. В юридичній літературі декларуються різні погляди на поняття "житло" як об’єкт цивільних правовідносин. Наприклад, Горобець Н. О. вважає, що житло – це лише просторова оболонка житлового простору, створена для відмежування особи від суспільства [26, c. 30]. Але, як обґрунтовано зазначає Р. О. Стефанчук, житло необхідно розглядати в двох площинах, а саме: житло – це річ, предмет матеріального світу. А житловий простір – це особисте немайнове благо, об’єкт нематеріального світу [136, c. 125].

На думку О. Б. Гриняка, у чинному законодавстві поняття «житло» застосовується:

а) як родове поняття, що охоплює всі види житла (квартири, житлові будинки), які можуть бути об’єктом права власності чи договору найму житла;

б) як частина житлового будинку (квартира, кімната в багатоквартирному будинку);

в) як облікова категорія [29, с. 6].

Також слід зазначити, що поняття "житло" у законодавстві пов’язується із правовою категорією "житловий фонд". Останнім поняттям охоплюється сукупність жилих будинків і жилих приміщень на території України, що у встановленому законодавством порядку придатні для проживання громадян незалежно від форми власності.

В юридичній літературі обґрунтовуються різні погляди на розуміння поняття житловий фонд. Так, Я. М. Шевченко вважає, що житловий фонд – це сукупність житлових приміщень незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, спеціалізовані будинки (гуртожитки, притулки, дитячі будинки, будинки-інтернати для громадян похилого віку та інвалідів (дорослих і дітей), школи інтернати та інтернати при школах), квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в будівлях, придатних для проживання [38, c. 329].

П. І. Седугін вважає, що для характеристики поняття житловий фонд слід виходити із критерію призначення жилих приміщень і, залежно від цього, виділяє житловий фонд соціального використання (житлові приміщення, що надаються громадянам для проживання в режимі соціального використання) і житловий фонд для використання на комерційних засадах (для використання за договором найму жилого приміщення з метою отримання прибутку) [128, c. 221].

П. В. Крашенніков пропонує при класифікації житлових фондів застосовувати два критерії: форма власності – до якого відноситься: громадський житловий фонд і фонд житлових і житлово-будівельних кооперативів; державний; муніципальний; та напрямок використання – соціальний, індивідуальний, комерційний і спеціалізований [64, c. 21].

Диференціюючи житловий фонд на види, виокремлюють також житловий фонд загального призначення (житло всіх форм власності, призначене для проживання громадян, за винятком житлових фондів спеціального призначення); житловий фонд спеціального призначення, у складі якого виділяються фонди професійного і надзвичайного призначення (службове житло, гуртожитки, будинки маневрового житлового фонду, готелі-притулки та житлові будинки іншого особливого призначення); фонд соціального призначення (житло для соціально незахищених громадян, які потребують поліпшення житлових умов) [148, c. 4].

Теоретичні засади класифікації житлового фонду знайшли своє відображення в положеннях житлового законодавства за ознаками належності до форм власності та порядку використання. Поділ житлового фонду за критерієм форми власності має важливе значення в контексті реалізації права на житло та його охорони та захисту. Житлові відносини у приватному житлі не охоплюють відносини адміністративно-публічного характеру, пов’язані зі здійсненням правомочностей з постановки на квартирний облік, перебування на квартирному обліку з поліпшенням житлових умов, надання житлового приміщення у будинках державного та комунального житлового фонду. Водночас відносини фізичної особи з державним органом чи органом місцевого самоврядування щодо забезпечення житлом мають цивільно-правовий характер, змістом яких є реалізація права на житло. Відповідно, особливості матиме порядок застосування цивільно-правових засобів охорони та захисту суб’єктивного цивільного права на житло.

Законодавець не дає нормативного визначення поняття права користування. Але І. П. Івашова вважає, що право користування житлом виступає складовою частиною конституційного права фізичної особи на житло, на основі якого здійснюється реалізація житлової потреби, майнових та особистих немайнових прав фізичних осіб. Суб’єктивне право користування житлом реалізується в цивільних (речових, зобов’язальних), сімейних, спадкових, трудових, житлових правовідносинах. Приватноправові відносини та користування житлом – це цивільні правовідносини, а публічно-правові відносини щодо обліку, утримання та розподілу житла – це житлові правовідносини [48, c. 10].

Позиція авторки щодо можливості реалізації права на житло в сімейних чи трудових відносинах є спірною, адже об’єкт їх правового регулювання цілком інший. Підставою користування певним об’єктом є відповідний юридичний факт. ЦК України як підставу користування житлом передбачає договір найму (оренди) житла. За договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов’язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату. Підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла, що є об’єктом права державної або комунальної власності, встановлюється законом.

Таким чином, законодавець підкреслює цільовий характер цього договору – для проживання. Але реалізацію права на житло не можливо здійснити без володіння і користування житлом. Правовою формою користування є найм (оренда). Функцією права користування є забезпечення реалізації повноважень уповноваженої особи подібно до правомочностей власника.

Право на житло слід розглядати як правомочності, пов’язані із задоволенням потреб громадян у житлі, володінням, користуванням та розпорядженням житловими приміщеннями з метою реалізації цього права. Особи вступають у відносини щодо володіння, користування та розпорядження житлом, які регулюються нормами приватного права і набувають характеру житлових правовідносин.

Як зазначає М.В. Бернацький, захист права на житло слід розглядати не тільки в контексті захисту права власності на житло, а і права користування житлом, оскільки Конституція України, забороняючи позбавлення житла не визначає, що саме підлягає захисту: право власності на житло чи право користування житлом. Європейський суд з прав людини не встановлює перелік ознак відповідно до яких можна визначити об’єкт як житло, а розглядає питання надання правового режиму житла будь-якому об’єкту незалежно від його характеристик, з метою захисту конкретного права особи – права на повагу до її житла, передбаченого ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [8, c. 10].

Погоджуючись загалом з такими підходами до захисту житлових прав, необхідно все таки визначитися з критеріями, які встановлюють вимоги до житла як об’єкта житлових правовідносин, передбаченого законодавством України. При цьому слід враховувати особливості окремих видів житла, які встановлені ЦК України, ЖК України та Податковим кодексом України [89]. Такі відмінності в підходах до класифікації житла в нормативно-правових актах зумовлені предметом регулювання.

Уповноважена на користування житлом особа здійснює житлове право на умовах, встановлених законом і договором. Право на житло реалізується в рамках житлових правовідносин. Як зазначив Ю. Г. Басін, житлові права реалізуються нормами різних галузей права, найчастіше – у вигляді цивільно-правових відносин, які поділяються на речово-правові та зобов’язально правові [7, c. 298].

Зобов’язальні житлові права можуть мати змішаний характер з речовими. Так, за договором оренди житла з викупом одна сторона – підприємство – орендодавець передає другій стороні – фізичній особі – орендарю, житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря [102].

З майновими житловими правами тісно пов’язуються немайнові. До них належать вибір місця проживання, недоторканість житла. Всі вони охоплюються поняттям права на житло. Тому охорона та захист права на житло мають особливості, властиві майновим і немайновим цивільним відносинам.

Для виникнення правовідношення необхідна наявність передбачених законом підстав, які залежать від волі людини або поза її волею. Волевиявлення суб’єкта правовідносин завжди пов’язано з певним інтересом. В житлових правовідносинах інтерес полягає у задоволенні соціально-житлових потреб членів суспільства. Це послужило основою обґрунтування позиції в науці цивільного права, що інтерес є складовим елементом суб’єктивного права.

# Так, В. К. Попов вважав, що інтерес пов’язаний із суб’єктивним правом як зміст і форма: змістом є інтерес, який виступає одночасно об’єктом суб’єктивного права, а право – юридичною формою реалізації інтересів [90, c. 87]. Такої ж позиції притримувалася Р. Е. Гукасян, обґрунтувавши висновок, що охоронювані законом інтереси в широкому розумінні є елементом суб’єктивних прав, тобто і елементом правовідносин, а охоронюваний законом інтерес у вузькому розумінні не опосередковується суб’єктивними правами і відповідно елементом правовідношення не може бути [31, c. 41].

# Ототожнював законний інтерес і суб’єктивні права Ю. Тихонравов, вважаючи їх різновидом юридичного дозволу користуватися певним соціальним благом і розглядаючи суть інтересу в регулятивній функції, спрямованій на задоволення власних інтересів особи [143, c. 176]. Ця теза найближча до характеристики задоволення житлових інтересів. Суб’єктивне житлове право та інтерес перебувають в нерозривному зв’язку.

# Водночас, деякі науковці розмежовують законний інтерес і суб’єктивне право. Зокрема, С. Михайлов відстоює позицію, що інтерес є умовою, від якої залежить виникнення, динаміка і припинення суб’єктивного права як засобу реалізації інтересу, а також визначає функцію (призначення) суб’єктивного права, формуючи тим самим структуру цивільного правовідношення [77, c. 97]. Подібної позиції притримується І. В. Венедіктова, яка розглядає інтерес як передумову виникнення, розвитку і припинення суб’єктивного права [19, c. 117].

# Юридичні обов’язки кореспондуються суб'єктивному цивільному праву, а не охоронюваному законом інтересу, який забезпечується іншим способом і опосередковує зв’язок між різного роду благами і суб’єктивним правом [12, c. 23].

# Спостерігається тенденція до розширення предмета цивільного права. Багато суспільних відносин мають змішаний характер в контексті механізму правового регулювання. Приватні відносини набувають міжгалузевого характеру. Законодавство України повинно враховувати зазначені тенденції шляхом відображення у нормативних положеннях.

# Так, ч. 2 ст. 810 ЦК України визначено, що підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла, що є об’єктом права державної власності, встановлюється законом. Договір найму житла в державному та комунальному житловому фонді регулюється ЖК України, Типовим договором найму житла в будинках державного і комунального фонду, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 1998 року [140] та Правилами користування приміщеннями житлових будинків з прибудинковими територіями, затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 року [94]. Договір найму житла в державному та комунальному фонді має особливості суб’єктного складу, предмету, змісту договору.

# Різні вимоги встановлені житловим законодавством до характеристики житла як об’єкта житлових правовідносин. Так, Є. О. Мічурін підкреслював, що житло – це квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати в квартирах одноквартирних будинків, а також інші приміщення, призначені для постійного чи тимчасового проживання людей, завершені будівництвом і віднесені у встановленому порядку до житлового фонду [79, c. 7].

На думку П. І. Седугіна, до жилого приміщення відносяться, крім жилих кімнат, квартири і будинки, які в свою чергу, крім жилих приміщень, кімнат можуть включати і нежилі приміщення [128, c. 63]. З цією позицією погодитися не можна, оскільки до житла не можна віднести приміщення, які за своїм функціональним призначенням до житлових не належать.

# Поняття житла міститься в ст. 379 ЦК України, згідно з яким житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені і придатні для постійного проживання в них. Предметом договору житлового найму в державному та комунальному фонді не може бути частина кімнати, неізольоване приміщення тощо. Певні відмінності мають місце щодо визначення підстав розірвання договору найму житла. ЖК України встановлені підстави і правові наслідки припинення житлових відносин у державному та комунальному фонді.

# Отже, суб’єктивне цивільне право на житло є складовою частиною конституційного права фізичної особи на житло. Зміст суб’єктивного права на житло складають правомочності, встановлені законом та/або договором, які мають майновий та немайновий характер. Право на житло реалізується в речових та зобов’язальних правовідносинах. Здійснення права на житло відбувається в площині регулювання приватноправових відносин, на які, залежно від виду житлового фонду, мають вплив публічно-правові норми.

# 1.2 Право на житло як об’єкт правової охорони та захисту

# Суб’єктивне цивільне право на житло підлягає правовій охороні та захисту. Існування охоронюваного законом права дозволяє досягнути певного блага або статусу за допомогою правових засобів. Останні спрямовані на реалізацію суб’єктивного цивільного права на житло. Порушення суб’єктивного цивільного права на житло є підставою виникнення охоронного правовідношення, в рамках якого здійснюється захист порушеного права.

# Оскільки порушується суб’єктивне цивільне право на житло, то застосовуватимуться цивільно-правові способи захисту. Останні залежатимуть від характеру порушення. Ст. 15 ЦК України передбачає, що кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

# У житлових відносинах мають місце такі ж підстави виникнення права на захист цивільних прав та інтересів. Інтерес, що охороняється законом, в цивільному праві розуміється як усвідомлене суб’єктом права намагання отримати певне матеріальне (нематеріальне) благо або змінити правовий статус, внаслідок чого набуваються майнові та немайнові права, пов’язані в даному випадку з житлом.

# У науці цивільного права немає єдиних підходів до категорії охорони та її співвідношення із захистом. Так, В. О. Тархов підкреслює, що охорона кожного права існує постійно і має на меті забезпечити його здійснення, не допустити його порушення, а потреба захисту виникає лише у разі порушення або загрози їх порушення [138, c. 8]. Таким чином, засоби охорони виконують превентивну функцію.

# Серед правових засобів охорони житлових прав можна розрізняти публічно-правові та приватноправові. Правові засоби охорони спонукають учасників житлових відносин до правомірної поведінки під загрозою застосування негативних наслідків до них у разі порушення суб’єктивних цивільних житлових прав.

# Захист житлових прав здійснюється відповідно до встановленого законом порядку із застосуванням передбачених законодавством способів захисту. Суб’єктивне житлове право має цивільно-правовий характер. Відповідно захист буде здійснюватися цивільно-правовими способами і засобами. Підставами виникнення права на захист житлового суб’єктивного права буде його порушення, невизнання або оспорювання. Тому, доцільно з’ясувати суть перелічених у ч. 1 ст. 15 ЦК України видів правопорушень в контексті захисту суб’єктивних житлових прав.

# Під змістом суб’єктивно-цивільного права на житло слід розуміти сукупність правомочностей на власні дії, правомочностей на дії інших осіб та правомочностей вимагати захисту цього суб’єктивного цивільного права у визначених законодавством випадках. До правомочностей уповноваженої особи можуть належати право володіння, користування, розпорядження майновими правами. З ними пов’язані немайнові права. Уповноважена особа може здійснювати дії в межах існування суб’єктивного цивільного права на житло. Їх особливістю є симбіоз майнових та немайнових прав в житловій сфері. При цьому уповноважена особа може вимагати від інших осіб не порушувати, визнавати, не оспорювати належні їй права.

# Н. С. Марценко обґрунтовує позицію щодо особливого виду правопорушення – зловживання правом в житлових відносинах. Обстоюється погляд, що зловживання житловими правами є самостійним видом правової поведінки, оскільки:

# 1) здійснюється уповноваженою особою на основі належного їй права, тому таку поведінку не можна вважати протиправною чи, тим більше, правопорушенням;

# 2) завдає шкоду або створює реальну загрозу завдання шкоди іншій особі (тому є соціально-шкідливою і не може відноситися до правомірної поведінки);

# 3) передбачає настання особливих правових наслідків, котрі не можна віднести до мір відповідальності (як при правопорушенні) та до заходів заохочення (як це характерно для правомірної поведінки).

# У підсумку автор визначає, що зловживання житловим правом полягає у недобросовісному здійсненні уповноваженою особою житлових прав [74, с. 9].

# Простежується певна суперечність окремих елементів коментованої сентенції. Зловживання правом, наслідком якого є порушення суб’єктивного житлового права іншої особи, слід трактувати як правопорушення. Відповідно, способи захисту житлових прав уповноваженої особи залежатимуть від виду негативних наслідків, які спричинилися внаслідок такого правопорушення у вигляді зловживання правом.

# Порушення, невизнання, оспорювання суб’єктивного житлового права має наслідком виникнення охоронного правовідношення. В рамках цього правовідношення застосовуються засоби цивільно-правової відповідальності способами, передбаченими законодавством, або, які йому не суперечать. Останні будуть залежати від характеру порушення і виду порушеного права. Важливе значення має питання, які саме права – майнові чи немайнові порушені.

# Житлові права громадян за своєю природою є цивільними. У рамках житлового правовідношення фізичні особи реалізують своє конституційне право на житло. Правовою формою виступає договір найму житла або право приватної власності на житло. Охорона житлових прав може здійснюватися як у сфері публічно-правового регулювання, так і засобами захисту, які властиві приватному праву.

# Підставою виникнення охоронного правовідношення є факт правопорушення. Залежно від характеру порушення та його правових наслідків здійснюється вибір способу захисту. Останнє має значення для усунення негативних наслідків правопорушення в житловій сфері. Певні особливості пов’язані з правовим режимом самого житла. Правові засоби охорони та захисту житлових прав будуть різнитися залежно від форми права власності на житло.

# Здійснення охорони та захисту житлових прав можна визначити через призму можливості уповноваженого суб’єкта здійснити дії, спрямовані на захист цих прав. Для уповноваженої особи реалізація засобів охорони та захисту є правом, яке включає вибір способу захисту та порядку здійснення в межах, визначених законодавством. ЦК України проводить класифікацію видів захисту залежно від суб’єкта здійснення: судом (ст. 16 ЦК України), органами державної влади (ст. 17 ЦК України), органами нотаріату (ст. 18 ЦК України), самостійно (ст. 19 ЦК України).

# У теорії цивільного права захист і охорона цивільних прав розглядається в рамках охоронного правовідношення. Підставою виникнення охоронного правовідношення є порушення суб’єктивних цивільних прав та охоронюваних законом інтересів. Змістом охоронного правовідношення є нове право спрямоване на відновлення становища, припинення правопорушення тощо та відповідний обов’язок. Порушення суб’єктивного права в регулятивному правовідношенні впливає на виникнення охоронного правовідношення. Останнє має самостійний характер і розвивається окремо від регулятивного правовідношення.

# Суб'єкти цивільних відносин, здійснюючи свої права, повинні мати можливість їх захисту у разі необхідності. Як зазначив В. П. Грибанов, суб’єктивне право надане особі, але не забезпечене від його порушення необхідними засобами захисту, є лише "декларованим правом" [28, c. 153]. Тому одним із важливих завдань правового механізму полягає в ефективному захисті цивільних прав та охоронюваних законом інтересів.

# У системі правових гарантій здійснення прав одна з основних умов їх належної реалізації відводиться засобам захисту майнових і особистих немайнових прав учасників відносин. Це повною мірою стосується захисту житлових прав громадян. Кожна галузь права містить специфічні норми, покликані забезпечити охорону і захист порушених прав. Цивільно-правові засоби захисту займають центральне місце у системі приватного права.

# Порушення житлового права пов’язане з позбавленням його носія можливості здійснити, реалізувати своє право. Невизнання права полягає у його запереченні зобов’язаною особою або іншим учасником цивільного (житлового) правовідношення. У разі оспорювання житлового права існує спір з приводу наявності чи відсутності суб’єктивного житлового права у певної особи, а також належності цього права такій особі.

# Перелічені види впливають на правове становище суб’єкта житлових правовідносин. Межа між охороною та захистом житлових прав є доволі умовною, встановити її можна лише стосовно конкретної практичної ситуації. Форми та способи охорони та захисту житлового права залежатимуть від виду порушення, суб’єктного складу, правових наслідків порушення.

# Так, М. А. Рожкова розглядає способи захисту як засоби прямо визначені законом з метою припинення порушення суб’єктивних цивільних прав та/або усунення наслідків такого порушення, або правової невизначеності в цивільних правовідносинах [120, c. 279]. Натомість А. П. Вершинін вважає, що "засоби захисту" є синонімом слова "спосіб захисту". При цьому стверджується, що засоби відповідальності співпадають за своїм змістом із засобами захисту [20, c. 32].

# Переломлюючись через призму житлових правовідносин, способи захисту прав та інтересів мають певну специфіку, пов’язану з особливостями цих відносин. Житлові відносини за своєю природою можуть належати до приватних і публічних.

# Залежно від виду відносин в житловій сфері залежатиме вибір способів охорони та захисту житлових прав. Адже за своїм змістом способи захисту житлових прав та інтересів мають відновлювальний, припиняючий порушення, змінюючий правовідношення або превентивний характер. При порушені житлового права уповноважена особа позбавляється повністю або частково можливості реалізувати своє суб’єктивне право. У разі оспорювання чи невизнання права особи на житло виникає непевність правової ситуації внаслідок дій (бездіяльності) іншої особи. У результаті особа, житлове право якої зазнає негативних впливів, може застосувати один зі способів захисту як передбачених законодавством, так і на свій розсуд.

# Правова природа житлових прав має цивілістичний характер. Водночас, необхідно розрізняти житлове право як об’єктивну юридичну категорію і суб’єктивне житлове право. Право на житло, визначене у Конституції України, слід розуміти як конституційне право в об’єктивному аспекті. Передумовами його трансформації в суб’єктивне цивільне право на житло є відповідні юридичні факти: договір найму житла, рішення компетентного державного органу або органу місцевого самоврядування про надання житла в державному чи комунальному житловому фонді тощо. В окремих випадках право на житло реалізується в рамках змішаного правовідношення, наприклад придбання права власності на житлове приміщення. Це відповідає концепції, що житлове право є комплексною галуззю права, яка має самостійний предмет правового регулювання, ґрунтується на диспозитивному та імперативному методі правового регулювання.

# Правова охорона житлових прав повинна здійснюватися в рамках комплексної системи норм, спрямованих на забезпечення їх реалізації та захист. Механізм охорони житлових прав має на меті створення умов, які виконують як превентивні функції захисту житлових прав, так і функції усунення негативних наслідків, спричинених порушенням житлових прав.

# З цим пов’язано застосування конкретного способу захисту житлових прав. Залежно від виду, характеру, правових наслідків порушення застосовуються правові засоби та способи захисту житлових прав. Вибір конкретного способу захисту здійснюється на основі волевиявлення заінтересованої особи з урахуванням імперативних приписів чинного законодавства. При цьому не виключається можливість застосування способів охорони на підставі добровільного погодження учасниками спірного правовідношення засобу правового захисту. Способи захисту цивільних прав, визначені ст. 16 ЦК України, спрямовані насамперед на відновлення цих прав. Водночас, допускається використання інших, передбачених законом або договором, способів захисту.

# Відсутність правових норм, які визначають конкретний спосіб захисту цивільних прав, або наявність можливості застосування різних способів означає, що вибір способів захисту здійснюється на розсуд сторін [96, c. 84-85]. При цьому допустимим способом захисту цивільних прав та інтересів, слід вважати як способи, передбачені законом або договором в загальній нормі, яка містить перелік таких способів, зокрема, в ст. 16 ЦК України, так і способи, передбачені або такі, що випливають зі змісту спеціальної норми інших положень законодавства України і, які відповідають змісту права та інтересу, який охороняється, характеру і наслідкам порушення [69, c. 145]. До захисту житлових прав можуть застосовуватися як загальні способи захисту, так і спеціальні, зокрема, встановлені житловим законодавством. Захист і охорона житлових прав та інтересів може здійснюватися на основі приписів житлового та цивільного законодавства.

# Деякі вчені розглядають охорону і захист, виокремлюючи при цьому два аспекти: попереджувальний та відновлювальний. Як відзначає Д. М. Кархалєв, попереджувальний (регулятивний) аспект охорони у цивільному праві полягає у тому, що охорона здійснюється до правопорушення у регулятивному правовідношенні. Охорона у цьому сенсі спрямована на забезпечення реалізації цивільних прав і стимулювання учасників цивільних правовідносин до правомірної поведінки, шляхом можливості застосування засобів цивільно-правового примусу. Цивільно-правова охорона в попереджувальному аспекті характеризує превентивну функцію цивільного права [53, c. 12].

# Відновлюваний аспект цивільно-правової охорони полягає в тому, що вона виступає як результат порушення суб’єктивних прав, як наслідок правопорушення. У цьому сенсі охорона виступає як система цивільно-правових засобів примусового впливу (засоби охорони), які застосовуються до порушника цивільних прав з метою їх відновлення. В юридичній літературі систему засобів (способів) впливу визначають також через категорію "захист", яка реалізується після порушення цивільних прав. На думку З. В. Ромовської, захистом є застосування міри державного примусу до особи, яка порушила чуже право або чужий інтерес [123, c. 39].

# У науково-практичному коментарі до ЦК України за редакцією В. М. Коссака звертається увага на необхідність відрізняти матеріально-правові та процесуально-правові засоби захисту. Матеріально-правові засоби полягають у визначенні способів захисту права і оспорюваного інтересу з метою усунення перешкод на шляху їх здійснення через відновлення та визнання, встановлення правового статусу особи або певних фактів тощо [82, c. 13].

# У правовій науці триває дискусія щодо самостійності охоронних правовідносин і їх незалежності від регулятивного правового зв’язку. Слід вважати, що охоронне правовідношення виникає із неправомірної дії (поведінки), а також на основі охоронних норм. Так, В. І. Лєушин вважає, що "охоронне правовідношення з’являється на основі охоронних норм і правопорушень. Вони пов’язані з виникненням і реалізацією юридичної відповідальності, передбаченої у санкції охоронної норми" [66, c. 356].

# Превентивний аспект охорони в цивільному та житловому праві полягає в тому, що охорона здійснюється до правопорушення в регулятивному правовідношенні. Охорона в таких випадках виражається у створенні необхідних передумов недопущення правопорушення під загрозою застосування заходів примусу та відповідних негативних наслідків. Зміст охоронних заходів буде спрямований на забезпечення реалізації цивільних прав і стимулювання учасників житлових правовідносин до правомірної поведінки. У цьому проявляється превентивна функція охоронних правових засобів.

# У разі порушення житлових прав, заходи правового впливу визначаються через категорію "захист". За допомогою засобів і способів захисту усуваються наслідки правопорушення і припиняється сама протиправна поведінка порушника.

# Таким чином, наслідком порушення суб’єктивного житлового права є виникнення охоронного правовідношення. Змістом охоронного правовідношення будуть права та обов’язки відповідно уповноваженого та зобов’язаного суб’єктів житлових правовідносин. Отже, захист житлових прав здійснюється в межах охоронного правовідношення за допомогою засобів і способів, передбачених законодавством, або які йому не суперечать. Охорона житлових прав може здійснюватися в рамках змішаного регулятивно-охоронного правовідношення.

# Наявність у громадян права на житло включає також суб’єктивне право на його захист. Конституція України гарантує кожному право на житло, але це право має цінність, якщо воно може бути здійснено. Тому право на житло є об’єктом правового захисту. Разом з тим, необхідно враховувати, що від характеру правовідносин залежить механізм захисту суб’єктивних цивільних прав [34, c. 35]. Житлові правовідносини охоплюють майнові та немайнові права. Відповідно, при потребі застосування способів та засобів охорони та захисту необхідно враховувати цю особливість.

# Суб’єктивне право на захист житла можна визначити як надану уповноваженій особі можливість застосувати заходи правоохоронного характеру для відновлення порушеного права або права, що оспорюється. Залежно від характеру порушення права на житло будуть застосовуватися відповідні форми і способи захисту. Якщо право на житло є об’єктом договірних відносин, то будуть застосовуватися зобов’язальні міри охорони і захисту. У разі порушення речових житлових відносин актуальними будуть речові способи захисту в тому числі житлових прав. Не виключається застосування змішаних форм і способів захисту.

# Таким чином, право на житло є самостійним об’єктом правової охорони та захисту.

# Житло є об’єктом суб’єктивного цивільного права. Реалізація суб’єктивного цивільного права здійснюється в рамках конкретного правовідношення. Суб’єктивне цивільне право підлягає захисту у разі його порушення. Засоби захисту та способи їх здійснення залежать від правової природи суб’єктивного цивільного права та виду правопорушення.

# Це певною мірою стосується суб’єктивного житлового права. Порушення права на житло є підставою застосування до порушника негативних наслідків. Оскільки реалізація та існування суб’єктивного житлового права здійснюється у приватній площині відносин, негативні правові наслідки наступають у вигляді цивільної відповідальності. Відповідно, застосовуватимуться цивільно-правові способи захисту права на житло.

# Право на житло, трансформуючись на підставі юридичних фактів у суб’єктивне цивільне право, включає правомочність на захист у разі його порушення. Особа, яка володіє суб’єктивним житловим правом, може його захистити передбаченими законодавством та договором засобами і способами, у рамках охоронного правовідношення.

# Як зазначив В. П. Грибанов, право на захист можна розглядати як одну з правомочностей самого суб’єктивного цивільного права [28, c. 106]. Отже, виходячи з коментованої точки зору, суб’єктивне право на житло включає правомочність його захисту. Не повністю погоджуючись із таким трактуванням, слід вважати, що суб’єктивне право на житло виникає на підставі конкретного юридичного факту і має самостійний характер. Взаємовідносини між учасниками житлових цивільних відносин існують у рамках регулятивного правовідношення.

# У разі порушення останнього, в уповноваженої особи виникає право на захист свого суб’єктивного житлового права, яке здійснюється в рамках охоронного правовідношення. С. С. Алєксєєв вважав, що об’єкт правовідношення – це явища (предмети) оточуючого світу, на які спрямовані суб’єктивні юридичні права і обов’язки [2, c. 68]. В. І. Леушин стверджує, що об’єктом правовідношення є те реальне благо, на користування яким або на охорону якого, спрямовані суб’єктивні права і юридичні обов’язки [66, c. 349]. На думку О. С. Йоффе, у правовідношенні є юридичний об’єкт – поведінка зобов’язаної особи і матеріальний об’єкт – річ [47, c. 679].

# У житлових відносинах таким об’єктом, із приводу якого виникають права та обов’язки суб’єктів, є житло. У динаміці права на житло реалізуються правомочності, які належать уповноваженій особі щодо володіння (користування) житлом. У зобов’язальних відносинах можуть речі виступати в якості об’єкта, на який спрямовані права та обов’язки сторін. Безумовно, житло є об’єктом, який становить інтерес уповноваженої особи. Адже залежно від правового зв’язку реалізація права на житло неможлива без самого житлового приміщення.

# Відповідно право на житло підлягає правовій охороні та захисту в нерозривному зв’язку із наявністю самого житлового приміщення. Право на захист пов’язується із порушенням права на житло. Порушення може зачіпати відносні (зобов’язальні) і абсолютні (речові) права особи, які є елементом права на житло. Тому засоби і способи захисту порушеного суб’єктивного житлового права можуть включати зобов’язальні та речово-правові заходи цивільної відповідальності.

# Право на житло є самостійним об’єктом охорони та захисту. Зазначеним суб’єктивним цивільним правом охоплюються матеріальні і немайнові блага, які пов’язані з володінням (користуванням) конкретним житлом. Охоронне правовідношення служить правовою формою забезпечення захисту порушеного житлового права.

# Правом на житло охоплюються майнові та немайнові правомочності уповноваженої особи. Захист майнових прав істотно відрізняється від способів та засобів охорони і захисту немайнових прав. Право на житло слід розглядати в публічно-правовому та приватному аспекті.

# Такий дуалістичний підхід до розуміння права на житло дозволяє розмежувати індивідуальний характер приватних відносин та публічно-правові відносини. Суб’єктивне право на житло реалізується завжди у площині приватних відносин. Відповідно, способи і засоби захисту мають цивільно-правовий характер. Водночас публічне право має вплив на приватні відносини. Адже конституційні норми про право на житло об’єктивно формують приватні засади здійснення зазначеного права.

# Ознакою охоронного правовідношення є зобов’язальний характер, спрямований на захист цивільного житлового права і виникає в результаті неправомірних дій. Об’єкт завжди буде наявний у такого роду юридичних відносинах і є обов’язковим елементом його складу. Безоб’єктних охоронних правовідносин не існує, оскільки не було б зрозуміло, на що спрямований захист порушеного цивільного права, які дії необхідно вжити зобов’язаній особі.

# Вирішення питання про об'єкт охоронного правового зв’язку необхідно шукати у сфері правопорушення. Об’єктом будь-якого правопорушення є те, на що впливають правові засоби [53, c. 88]. У даному випадку, об’єктом захисту є суб’єктивне цивільне право на житло. Це право буде об’єктом правового захисту як при порушенні матеріальних складових цього права, так і нематеріальних благ, пов’язаних з правом на житло. Залежно від характеру правопорушення будуть застосовуватися засоби і способи цивільно-правової відповідальності, спрямовані на захист майнових і немайнових правомочностей, які є елементом змісту суб’єктивного житлового права. Зміст охоронного правовідношення, таким чином, буде узалежнений від того, яке благо (майнове чи немайнове) є об’єктом порушення у житловій сфері.

# Суб’єктивне цивільне житлове право підлягає правовій охороні та захисту цивільно-правовими засобами і способами. При цьому можливе поєднання публічно-правових і приватноправових норм. У суб’єктивне цивільне житлове право конституційне положення про право на житло трансформується на підставі конкретного юридичного факту, який є підставою виникнення цивільного правовідношення, що має регулятивний характер. Змістом цього правовідношення є цивільні права та обов’язки його учасників, спрямовані на реалізацію права на житло. Наслідком порушення цивільного житлового права є виникнення охоронного правовідношення, у рамках якого здійснюється захист права на житло, із застосуванням способів і засобів, залежно від виду правомочностей, які належать уповноваженій особі.

# Основна мета здійснюваних засобів захисту полягає у захисті житлового права. Вибір способів захисту залежить від характеру порушення, змісту суб’єктивного права. В основі суб’єктивного права є певні інтереси. У даному випадку, реалізація права для задоволення житлових потреб. Інтерес обумовлює певний варіант поведінки, можливість здійснення якої складає зміст суб’єктивного права, а також впливає на вибір засобів, за допомогою яких можна захистити це право у разі його порушення.

# Особливість способів захисту в житловому праві полягає у тому, що вони, як правило, спрямовані на захист існуючого суб’єктивного права. Захист суб’єктивного житлового права виключає відшкодування шкоди в натурі або накладення на порушника нового обов’язку. Житлові відносини не мають яскраво вираженого економічного характеру. При порушенні житлових прав, основне завдання полягає в їх відновленні, недопущення подальшого порушення та створення умов для їх здійснення. Крім цього, засоби захисту виконують превентивну функцію.

# Засоби захисту, які застосовуються в рамках охоронного правовідношення для захисту житлових прав, характеризуються такими ознаками:

# 1) не є еквівалентом майнових негативних наслідків;

# 2) застосовуються у примусовому або добровільному порядку для відновлення становища, яке існувало до порушення або для припинення порушення;

# 3) визначальним є визнання суб’єктивного права на основі юридичного факту, що підтверджує існування права на житло;

# 4) тісний зв’язок засобів і способів захисту житлових прав із характером правопорушення;

# 5) неможливістю заміни спеціальних засобів, спрямованих безпосередньо на захист саме житлових суб’єктивних прав, загальними цивільними засобами охорони та захисту.

# На основі зазначених ознак можна запропонувати наступне визначення способів захисту житлових прав. Цивільно-правові способи захисту житлових прав – це передбачені законом або погоджені суб’єктами житлових відносин правові засоби, які застосовуються у примусовому порядку або добровільно для відновлення становища, яке існувало до порушення, припинення правопорушення або усунення наслідків порушення права, а також з метою визнання суб’єктивного права.

# Висновки до розділу 1

# 1. Житлові відносини є одним з видів цивільних відносин, яким притаманні специфічні особливості, що дають можливість виокремити їх від інших приватних відносин. Зазначені відносини необхідно розглядати як сукупність правомочностей і кореспондуючих їм обов’язків, пов’язаних із задоволенням потреби фізичних осіб у житлі, володіння, користування та розпорядження житловими приміщеннями. Право на житло здійснюється у рамках приватних відносин на підставі юридичних фактів, наслідком яких є виникнення речових і зобов’язальних або речово-зобов’язальних відносин у сфері реалізації прав на житло.

2. Для житлових відносин характерно поєднання публічного та приватного інтересу. Реалізація публічного інтересу відбувається за допомогою механізму обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, та надання їм житла в державному та комунальному житловому фонді. Приватний інтерес полягає в тому, що кожний громадянин прагне самостійно задовольнити особисту потребу в житлі.

# 3. Залежно від характеру права на житло будуть застосовуватися відповідні форми і способи захисту. Якщо право на житло є предметом договірних відносин, то будуть застосовуватися зобов’язальні засоби охорони і захисту. У разі порушення речових житлових відносин актуальними будуть речові способи захисту серед інших засобів захисту житлових прав. Можливе застосування змішаних форм і способів захисту.

# 4. Право на житло, визначене у Конституції України, слід розуміти в об’єктивному аспекті. Передумовами його трансформації у суб’єктивне цивільне право на житло є відповідний юридичний факт: договір найму житла, рішення компетентного державного органу або органу місцевого самоврядування про надання житла у державному чи комунальному житловому фонді. В окремих випадках право на житло реалізується у рамках змішаного правовідношення – речового і житлового, у разі придбання права власності на житлове приміщення.

# 5. Аналіз способів захисту житлових прав дозволяє класифікувати їх на групи:

# - способи захисту, спрямовані на відновлення житлових прав;

# - компенсаційні способи захисту житлових прав;

# - правозмінюючі та правоприпиняючі житлові права способи захисту.

# 6. Наслідком порушення цивільного житлового права є виникнення охоронного правовідношення, у рамках якого здійснюється захист права на житло, із застосуванням способів і засобів, залежно від виду правомочностей, які належать уповноваженій особі. Зміст охоронного правовідношення буде залежати від того, яке благо (майнове чи немайнове) є об’єктом порушення у житловій сфері.

7. Цивільно-правові способи захисту житлових прав – це передбачені законом або погоджені суб’єктами житлових правовідносин правові засоби, які застосовуються у примусовому порядку або добровільно для відновлення становища, яке існувало до порушення, для припинення правопорушення або усунення загрози порушення права, а також з метою визнання суб’єктивного права.

# Розділ 2

**Цивільно-правові способи захисту житлових прав**

**2.1 Методологічні засади регулювання захисту житлових прав**

Для з’ясування суті механізму захисту житлових прав та обґрунтування рекомендацій щодо його удосконалення необхідно, виходячи з методологічних засад регулювання приватних відносин, визначитися із застосуванням концептуальних підходів та наукових методів аналізу предмету дослідження. При цьому слід враховувати особливості захисту власне суб’єктивних житлових прав, які є складовою частиною житлового правовідношення.

Житлові правовідносини виникають з підстав, передбачених нормативними актами, а також дій учасників житлових відносин (договорів, правочинів). Підстави виникнення житлових відносин можна диференціювати на два види: а) відносини, що виникають з адміністративно-управлінських актів та судових рішень; б) відносини, підставою виникнення яких є волевиявлення їх учасників у формі договорів (правочинів).

Суб’єкти вступають у правові зв’язки один з одним щодо володіння, користування та розпорядження житлом. Ці відносини мають характер житлових правовідносин і здійснюються в площині приватного права. Хоча й не виключена наявність публічно-приватного елементу у коментованих відносинах. Останній має місце у разі виникнення права користування житлом у будинках державного чи комунального житлового фонду. Адже право на житло в такому разі реалізується на підставі ордеру, який видається уповноваженим державним органом або органом місцевого самоврядування та укладеним договором найму житла.

Житлові відносини можуть виникати на підставі юридичного складу: адміністративного акту та договору, укладеного на підставі цього акту. Найбільш поширеною підставою виникнення житлових відносин є договір (правочин). Але в обох випадках відносини учасників житлових відносин матимуть приватний характер, який визначає зміст їх взаємних прав та обов’язків.

Житловим правовідносинам властиві всі ознаки цивільних правовідносин. Вони поділяються на такі види: регулятивні й охоронні; абсолютні та відносні; речові та зобов’язальні; майнові та особисті немайнові. Регулятивна функція житлового права виявляється у формі юридичного визнання належності кожній людині права на житло. У свою чергу, охоронна функція полягає в юридичному забезпеченні реального здійснення права на житло. До відносних правовідносин належать такі, де правомочним особам протистоїть визначене законом або договором коло зобов’язаних осіб. Об’єктом абсолютних речових відносин є житло як об’єкт права власності. У зобов’язальних відносинах об’єктом є дії: передати майно, виконати роботу, сплатити гроші або утриматися від певної дії [24, c. 80].

Часто правова природа відносин, об’єктом яких є житло має змішаний характер. У разі фінансування будівництва житла через фонди управління будівництвом об’єктом зобов’язальних відносин будуть майнові права, а після приймання в експлуатацію – право власності на конкретне житло [60, c. 153].

Житлові відносини можуть мати речовий та зобов’язальний характер. Відповідно до ст. 379 ЦК України житлом визнається житловий будинок, квартира, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Перелічені види житла є водночас об’єктами права власності. В Главі 28 ЦК України перераховуються житловий будинок, садиба, квартира як об’єкти права власності.

Речовий характер має право членів сім’ї власника житла на користування цим житлом. Зокрема, члени сім’ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону (ч. 1 ст. 405 ЦК України). Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником. Член сім’ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім’ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом. Це відповідає загалом похідному від права власності на житло частковому пануванню над річчю, яке здійснюється в межах, визначених законом або договором [149, c. 191].

Реалізація житлових прав у цих випадках поєднується з конкретними правовими формами здійснення права власності. Відповідно, способи захисту житлових прав будуть речово-правовими з врахуванням особливостей житлових правовідносин.

Правовідносини, що виникають у процесі користування житловими приміщеннями мають зобов’язальний характер і регулюються договором найму (піднайму) житла. Джерелом регулювання цих відносин є норми зобов’язального права.

Житлові правовідносини мають майновий та немайновий характер. Користування житлом здійснюється з метою задоволення майнового права фізичної особи на житло. Реалізація права на житло можлива шляхом як придбання житла у власність, так і набуттям права користування ним. Водночас складовим елементом права на житло можуть бути особисті немайнові права. Так, право на недоторканість житла передбачено ст. 311 ЦК України серед інших немайнових прав. Зокрема, фізична особа не може бути виселена або іншим чином примусово позбавлена житла, крім випадків, встановлених законом.

Таким чином, право на житло включає майнові та немайнові складові. Суб’єктивним правом у житловому правовідношенні охоплюється сукупність правомочностей уповноваженої особи, якому відповідає обов’язок невизначеного кола осіб не порушувати житлове право (абсолютні відносини) або конкретної зобов’язаної особи (зобов’язальні відносини).

Окрему групу утворюють норми, які регулюють відносини із захисту житлових прав. Тому суб’єктивне право на житло охоплює потребу громадян у задоволенні забезпечення житлом та захист цих прав. Положення, що регулюють житлові відносини, можуть належати до різних галузей права: конституційного, житлового, але в кінцевому результаті трансформуються у цивільно-правові.

# У житловому праві охоронне правовідношення покликане вирішити конфлікт інтересів в житловій сфері. У рамках охоронного правовідношення забезпечується захист порушених прав суб’єктів правових правовідносин. Охоронне правовідношення тісно пов’язане з регулятивним правовідношенням. У рамках регулятивного правовідношення учасники можуть встановити способи охорони та захисту на свій розсуд. З іншого боку, самими регулятивними правовідносинами не можна забезпечити захист та охорону цивільних, в тому числі житлових, прав та інтересів.

# За допомогою охоронного правовідношення також реалізуються засоби примусу, спрямовані на захист житлових прав. Охорону і захист житлових прав можна розглядати в двох площинах: застосування погоджених учасниками засобів охорони і захисту в регулятивному правовідношенні (наприклад, у договорі) та в примусовому порядку на основі положень законодавства. При цьому перші характерні для засобів охорони житлових прав, а другі поєднують засоби їх охорони та захисту. Зазвичай засоби охорони і захисту житлових прав можуть бути загальними і спеціальними.

# На думку Д. М. Кархалєва, охоронне правовідношення виконує такі функції: відновлювальну, забезпечувальну, правоприпиняючу і штрафну. Основною є відновлювальна функція. Вона полягає в забезпечені захисту порушеного суб’єктивного цивільного права або у відновлені цього майнового становища, яке існувало до порушення.

# Забезпечувальна функція полягає в стимулюванні суб’єктів цивільного права до правомірної поведінки та недопущення порушення прав інших осіб. Досягається це тим, що суб’єкти цивільного права, знаючи про можливі негативні наслідки порушення цивільних прав, намагаються належно виконати обов’язки. Правоприпиняюча функція зводиться до припинення правопорушення. Завдяки цьому порушник позбавляється можливості продовжувати протиправну поведінку.

# Штрафна функція виражається в тому, що в рамках охоронного правовідношення здійснюється негативний вплив на правопорушника, що полягає в покладенні на нього додаткових майнових обтяжень[53, c. 41-42].

# У сфері захисту житлових прав перелічені функції мають місце. Переломлюючись через призму положень приписів житлового законодавства охоронне правовідношення має на меті захист суб'єктивних житлових прав. Залежно від конкретного виду порушення та його наслідків буде здійснюватися вибір способу захисту. Реалізація права на захист залежить від мети, яку намагається досягнути особа, житлове право якої порушене.

# Засоби захисту житлових прав можуть бути реалізовані як в примусовому, так і в добровільному порядку. Примус не є обов’язковою ознакою захисту житлових прав. Як вірно зазначила Мамчур Л. В., сторони можуть домовитися про позасудовий розгляд спору [72, с. 167]. Хоча в деяких випадках захист житлових прав без судового захисту та державного примусу здійснити неможливо. Зв’язок цивільно-правового примусу і охоронного правовідношення полягає в тому, що вони мають на меті захист житлових прав. Підставою існування цього зв’язку є правопорушення. Водночас засоби захисту можуть мати превентивний характер і застосовуватися в добровільному порядку до вчинення порушення. У ст. 16 ЦК України перераховані способи захисту цивільних прав та інтересів, які застосовуються судом. Зазначені способи захисту мають загальний характер і можуть застосовуватися до захисту всіх цивільних прав та інтересів. Крім цього, захист окремих прав приватного характеру може здійснюватися способами захисту, передбаченими спеціальними законами та кодексами. Останні мають похідний характер від загально-цивілістичних способів захисту.

# У рамках охоронного правовідношення реалізують способи захисту. Аналіз способів захисту, які можуть застосовуватися до житлових прав, дозволяє дійти до висновку, що останні можуть здійснюватися в таких формах. Насамперед, відновлення становища, що існувало до порушення. Такий спосіб захисту передбачений п. 4 ст. 16 ЦК України і спрямований на поновлення житлових прав. Похідним від нього є визнання права.

# Наступну групу способів захисту житлових прав становлять компенсаційні, які спрямовані на відшкодування витрат, понесених у зв’язку з порушенням житлових прав. Останні найбільш близькі до цивільно-правових способів захисту загального характеру.

# Можна також виокремити групу штрафних способів захисту житлових прав, які полягають у застосуванні негативних наслідків до порушників житлових прав. Наприклад, позбавлення права користування житлом батьків, позбавлених батьківських прав.

# Серед засобів охорони та захисту цивільних прав можна виокремити способи захисту, які спрямовані на припинення правопорушення. До останніх належить припинення житлового правовідношення. Наприклад, розірвання договору найму житла у разі систематичного псування житлового приміщення наймачем. Застосування способів охорони і захисту житлових прав є завершальним етапом реалізації механізму їх забезпечення від порушення, оспорювання або невизнання.

# Кожній галузі права властиві специфічні норми у сфері охорони та захисту прав та законних інтересів. У житловому праві суб’єктам відносин надається можливість самим обрати форми і способи розв’язання спірної ситуації. Це відповідає змісту положення, передбаченого ст. 16 ЦК України, згідно з яким суд застосовує способи захисту, які встановлено законом або домовленістю сторін та ст. 55 Конституції України, згідно з якою кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захистити свої права і свободи від порушень та протиправних посягань, у тому числі здійснюючи поновлення порушеного та оспорюваного права самостійно.

# Способи захисту прав – це передбачені законом дії, що безпосередньо спрямовані на захист прав [156, c. 38]. Вони є завершальним етапом захисту у вигляді юрисдикційних дій, які мають на меті усунення перешкод на шляху здійснення суб’єктами житлових відносин своїх прав або на припинення правопорушень. Саме застосування конкретного способу захисту порушеного або оспорюваного права є метою і наслідком діяльності із захисту права. Вибір конкретного способу захисту залежить від суб’єктного складу житлового правовідношення, характеру порушення, його наслідків. Як зазначає Т. І. Ілларіонова, захист представлений у формі спеціальних засобів (їх сукупності), спрямованих на припинення конкретних порушень, відновлення (компенсації) порушених інтересів або забезпечення умов їх задоволення в інших формах [46, c. 56].

# У разі реалізації заходів захисту правовий вплив, спрямований на відновлення правового становища, поєднується з негативними наслідками для порушника. Залежно від виду негативних наслідків їх можна трактувати як цивільно-правову відповідальність.

# Характер порушення права на житло має значення для застосування відповідних форм і способів захисту. Порушенням можуть зачіпатися відносні (зобов’язальні) і абсолютні (речові) права особи, які є елементом суб’єктивного права на житло. Зазначеним суб’єктивним цивільним правом охоплюються майнові і немайнові блага, які пов’язанні з володінням і користуванням конкретним житлом.

# Цивільно-правовим способам захисту житлових прав властиві такі ознаки:

# 1) застосовуються, як правило, в юрисдикційному порядку;

# 2) підставою застосування є порушення суб’єктивного житлового права;

# 3) особливості застосування способів захисту в житловій сфері залежать від правового режиму житла та статусу суб’єкта житлових відносин;

# 4) зв’язок вибору способу захисту із характером правопорушення та його наслідками.

**2.2 Визнання суб’єктивного житлового права**

Невизнання житлового права є однією з форм порушення. Оскільки суб’єктивне житлове право не визнається іншою особою чи особами, створюється ситуація, коли уповноважена особа не може реалізувати своє право. Невизнання права на житло може мати місце як протиправна поведінка, що не дає можливості здійснити це право, так і у вигляді виникнення ситуації невизначеності правового статусу суб’єкта житлових відносин. У першому випадку, наприклад, інші члени сім’ї не визнають права на користування житловою площею невістки з малолітньою дитиною після смерті її чоловіка. Прикладом другої ситуації є визнання факту спільного проживання особи в цивільному незареєстрованому шлюбі.

Невизнання житлового права представляє собою форму посягання на суб’єктивне право, яке не завжди супроводжується порушенням останнього. Тим не менше, внаслідок невизнання права створюються передумови для його порушення. Право на захист включає елемент суб’єктивного цивільного права незалежно від того, чи було воно порушене, чи ні.

Характерною ознакою визнання права є те, що цей спосіб не створює нових матеріальних правовідносин, підкреслював С. М. Братусь [17, c. 70]. Визнання суб’єктивного житлового права може застосовуватися як самостійний спосіб захисту, а також поєднуватися з іншими засобами охорони та захисту. Останнє залежить від характеру правопорушення, його наслідків та мети, яка ставиться для припинення порушення та усунення негативних його наслідків. Суть визнання права досить часто ототожнюється з відновленням становища, яке існувало до порушення. Загалом, такий висновок має право на існування. Адже підтвердження права на користування житлом, як правило, пов’язується зі здійсненням цього права. Тому визнання за суб’єктом цивільного права підтверджує юридичну можливість здійснення цього права.

Зміст суб’єктивного цивільного права складають правомочності уповноваженої особи. Суб’єктивне житлове право не є винятком. Категорія "житлові права" має узагальнюючий характер. Суть житлового права в об’єктивному розумінні складають елементи суб’єктивних повноважень уповноваженої особи. Так, складовим елементом права на житло є право користування житлом. Тому може йтися у контексті захисту житлового права про охорону та захист лише права на користування житлом, не зачіпаючи питання про визнання інших прав, які є складовими елементами права на житло в об’єктивному сенсі. У процесуальному аспекті особа, права якої порушено, може, крім визнання права, ставити питання про вселення в житлове приміщення.

Так, колегія суддів судової палати у цивільних справах апеляційного суду Полтавської області, розглянувши у відкритому судовому засіданні у м. Полтаві справу за апеляційною скаргою ОСОБА\_1 на рішення Лубенського міськрайонного суду Полтавської області від 29 листопада 2013 року по справі за позовом ОСОБА\_1 до виконавчого комітету Лубенської міської ради Полтавської області про визнання права проживання у житловій кімнаті, визнання рішення виконавчого комітету Лубенської міської ради неправомірним встановила: У грудні 2012 року ОСОБА\_1 звернулася в суд із позовом до виконавчого комітету Лубенської міської ради Полтавської області, в якому, з урахуванням уточнень, просила визнати за нею право на проживання в кімнаті АДРЕСА\_1; визнати неправомірним пункт 3 рішення виконавчого комітету Лубенської міської ради від 31 жовтня 2012 року №268 про відмову в її подальшому проживанні за вказаною адресою.

В обґрунтування своїх позовних вимог ОСОБА\_1 зазначала, що у листопаді 2002 року їй, як працівнику Лубенського КЖРЕП, видано ордер на спірне приміщення. На підставі рішення виконкому Лубенської міської ради № 152 від 28 травня 2008 року між нею та [ЛК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_07_02/pravo1/T385200.html?pravo=1) ПФ "Житло" було укладено договір найму житлового приміщення. Однак рішенням виконкому від 31 жовтня 2012 року № 268 їй відмовлено в подальшому проживанні у гуртожитку, як особі, що порушує Правила користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання. Вважала вказане рішення таким, що порушує її конституційне право на житло, а також суперечить нормам [ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1) та [Закону України "Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2012_10_16/pravo1/T08_500.html?pravo=1) [100].

Рішенням Лубенського міськрайонного суду Полтавської області від 29 листопада 2013 року в задоволенні позову ОСОБА\_1 до виконавчого комітету Лубенської міської ради Полтавської області про визнання права проживання у житловій кімнаті, визнання рішення виконавчого комітету Лубенської міської ради неправомірним відмовлено. Позивач ОСОБА\_1, посилаючись на невідповідність висновків суду обставинам справи, порушення норм матеріального та процесуального права, просила скасувати рішення суду першої інстанції та ухвалити нове рішення про задоволення її позову.

Як вбачається з матеріалів справи та вірно встановлено місцевим судом, у листопаді 2002 року ОСОБА\_1 як працівнику Лубенського КЖРЕП, на балансі якого знаходився гуртожиток за адресою: АДРЕСА\_1, було надано житлове приміщення, а саме: кімната НОМЕР\_1. Позивачка 05 листопада 2002 року зареєструвалася та вселилася за вищезазначеною адресою. Відповідно до свідоцтва про право власності на нерухоме майно від 07 жовтня 2005 року вказаний гуртожиток належить територіальній громаді м. Лубни та відноситься до комунальної власності.

Рішенням виконавчого комітету Лубенської міської ради № 152 від 28 травня 2008 року ОСОБА\_1 дозволено перереєстрацію в кімнаті НОМЕР\_1, як мешканці гуртожитку. На підставі вказаного рішення 01 червня 2008 року між [ЛК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_07_02/pravo1/T385200.html?pravo=1) ПФ "Житло" та позивачкою укладено договір найму житлового приміщення у гуртожитку, яке складається із двох кімнат житловою площею 20,9 кв. м. Згідно з пунктом 3 рішення виконавчого комітету Лубенської міської ради № 268 від 31 жовтня 2012 року ОСОБА\_1 відмовлено в подальшому проживанні в гуртожитку за адресою АДРЕСА\_1 з підстав порушення нею правил користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання.

Відповідно до [ст. 127 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_545/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#545) для проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання можуть використовуватись гуртожитки. Порядок надання жилої площі у гуртожитку підприємства, правила користування гуртожитками та їх утримання регулюються Примірним положенням про гуртожиток, яке затверджене Радою Міністрів Української РСР від 03 червня 1986 року № 208 (втратила чинність 19.08.2015 на підставі 582-2015-п). Відповідно до п. п. 9, 10 цього положення та [ст. 129 ЖК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_551/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#551) України на підставі рішення про надання жилої площі в гуртожитку адміністрація підприємства, установи, організації видає громадянинові ордер, який є єдиною підставою для вселення на надану в гуртожитку жилу площу. Відповідно до п. 10 Примірного положення про гуртожиток адміністрація підприємства, установи, організації веде облік ордерів, що видаються громадянам на зайняття жилої площі. Бланки ордерів зберігаються як документи суворої звітності.

Згідно з довідкою архівного відділу виконкому Лубенської міської ради від 27 листопада 2013 року №50/1-17 документи [ЛК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_07_02/pravo1/T385200.html?pravo=1) ЖРЕП та окремий ордер, виданий на ім'я ОСОБА\_1 на право зайняття кімнати АДРЕСА\_1, на зберігання до архівного відділу виконкому не передавалися. Зі змісту довідки виконкому Лубенської міської ради від 28 листопада 2013 року документи, які свідчать про підстави надання ОСОБА\_1 кімнати в гуртожитку, відсутні.

Відмовляючи у задоволенні позовних вимог, суд першої інстанції виходив з того, що ОСОБА\_1 не має права на зайняття спірної житлової площі, оскільки факт видачі їй ордеру на кімнату не підтверджено належними доказами. Проте колегія суддів не погодилася із вказаним висновком з огляду на наступне. Із позовної заяви вбачається, що вимоги позивача про захист права на користування жилим приміщенням по АДРЕСА\_1, ґрунтуються посиланням на незаконність рішення суб'єкта владних повноважень щодо відмови їй в подальшому проживанні з підстав порушення правил користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання. При цьому достовірно встановлено, що підставою для проживання позивачки у спірному житлі є договір найму житлового приміщення у гуртожитку № 60 від 01 червня 2008 року, укладений нею з [ЛК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_07_02/pravo1/T385200.html?pravo=1) ПФ "Житло".

[Стаття 810 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843890/ed_2014_01_01/pravo1/T030435.html?pravo=1#843890) визначає, що за договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату. Частина 1 [ст. 821 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843901/ed_2014_01_01/pravo1/T030435.html?pravo=1#843901) передбачає, що договір найму житла укладається на строк, встановлений договором. Підстави та порядок дострокового розірвання договору найму житла на вимогу наймодавця визначені [ст. 824 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843904/ed_2014_01_01/pravo1/T030435.html?pravo=1#843904) та п. 4.1. Договору, укладеного між сторонами.

Згідно з пунктом 1.1. вказаного договору наймодавець надає ОСОБА\_1 у тимчасове користування житло на строк до 28 травня 2013 року. Вказаний договір ніким із сторін не оспорювався та був чинним на час прийняття виконавчим комітетом рішення про позбавлення ОСОБА\_1 права на гуртожиток.

Під час винесення рішення про відмову в подальшому проживанні в гуртожитку ОСОБА\_1 виконавчий комітет виходив з того, що остання порушує Правила користування житловим приміщенням з фондів житла для тимчасового проживання. Порушення громадянином правил користування житловим приміщенням є підставою для дострокового припинення права на користування житловим приміщенням з фондів житла для тимчасового проживання (п.6 Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 року N 422) [103].

При цьому, гуртожиток, з приводу користування якого виник спір, не має відповідного правового режиму. Відповідач не надав суду доказів, що гуртожиток по АДРЕСА\_1 має відповідний статус, тобто віднесений до фонду житла для тимчасового проживання. Крім того, рішення виконавчого комітету жодним чином не мотивоване. Відповідач не навів обставин, які б вказували на порушення позивачкою правил користування спірним житлом в розрізі вимог до осіб, які проживають у гуртожитку, передбачених Примірним положенням про гуртожиток.

Таким чином, оскільки відносини, що виникли між сторонами, мають договірне походження, виконавчий комітет не мав належного обсягу повноважень для вирішення питання про відмову ОСОБА\_1 в подальшому проживанні у гуртожитку без вирішення у передбаченому законом порядку та підстав питання про дострокове розірвання договору найму.

За таких обставин колегія суддів обґрунтовано прийшла до висновку, що позовні вимоги ОСОБА\_1 підлягають частковому задоволенню, а саме в частині визнання за нею права проживання у гуртожитку впродовж визначеного договором найму строку та в частині визнання неправомірним рішення виконкому про припинення такого права [111].

Як вбачається з аналізованої справи, визнання права може поєднуватися з іншими способами захисту. У коментованому випадку суб’єктивне житлове право виникло на підставі юридичного складу: рішення про видачу ордеру та договору найму житла. Відносини з найму житла між зазначеними сторонами мають цивільно-правовий характер. Рішенням органу місцевого самоврядування порушено суб’єктивне цивільне право особи. Відповідно, застосовується цивільно-правовий спосіб захисту. Але, оскільки житлове право було порушено неправомірним рішенням органу місцевого самоврядування, то визнання права як спосіб захисту застосовується з іншими способами, передбаченими п. 10 ст. 16 ЦК України – визнання незаконним рішення органу місцевого самоврядування.

Уповноважена особа має право на охорону та захист суб’єктивного житлового права. Невизнання житлового права тісно пов’язується з непевністю правового положення уповноваженої особи. Якщо наявність суб’єктивного житлового права підтверджується формальними підставами (наприклад, ордером на вселення, іншими документами і т. д.), невизнання права з боку інших осіб не впливає на правове становище такої особи та немає жодних правових наслідків. Однак можлива ситуація, коли учасники цивільних відносин не визнають житлові права особи, а остання не має достатніх доказів підтвердити своє право. У такому випадку необхідно захистити суб’єктивне цивільне право у формі його визнання.

Отже, до передумов звернення за захистом суб’єктивного житлового права у формі його визнання належать:

1) наявність суб’єктивного права на житло;

2) невизнання цього права іншими особами;

3) невизначеність правового статусу особи, внаслідок чого виникає сумнів у приналежності цій особі спірного права;

4) відсутність юридичних доказів, які підтверджують належність суб’єктивного житлового права особі.

Таким чином, невизначеність правової ситуації, нехтування суб’єктивним житловим правом іншої особи, сумніви щодо належності права певній особі зумовлюють застосування одного зі способів захисту – визнання права. Таке становище логічно пов’язане із положенням, що лише у разі виникнення спору заінтересована особа може вимагати захисту. Тому захисту житлового права може вимагати особа, право якої порушено або може бути порушено за наявності перелічених вище обставин. Останні повинні мати об’єктивний характер. Якщо немає посягання на суб’єктивне житлове право або інтереси особи – не може йти мова про його охорону та захист. Особа, суб’єктивне житлове право якої порушується, повинна мати інтерес щодо здійснення цього права у разі його невизнання. Невизнання права іншою особою (особами) обмежує можливості уповноваженої особи щодо реалізації свого права. Цим обумовлений вибір способу захисту суб’єктивного житлового права.

Перелічені обставини є підставою звернення за захистом у коментованій формі. Ігнорування, невизнання суб’єктивного житлового права зі сторони інших осіб, викликає сумнів щодо його існування взагалі. Це примушує заінтересовану особу вимагати захисту житлового права шляхом визнання його існування і належності цій особі.

Реалізація права на захист, в тому числі на превентивний захист, у даному випадку може здійснюватися в юрисдикційному і неюрисдикційному порядку [13, c. 15]. Останній можливий на основі добровільного волевиявлення суб’єктів відносин. При цьому спір щодо існування права на житло може виникнути не лише між суб’єктами житлових правовідносин, але й цивільних правовідносин загалом. Спір такого характеру може виникнути, наприклад, між спадкоємцем (спадкоємцями) житлового будинку та особою, яка має право на житловий сервітут. Аналогічно, між особою, якій подарували житловий будинок, з покладенням обов’язку надати право користування одним із приміщень третій особі, і цією особою.

У більшості випадків визнання суб’єктивного житлового права є достатнім правовим засобом захисту. У разі існування загрози порушення житлових прав та правового стану непевності щодо їх існування, визнання права буде засобом охорони, що виконує превентивну функцію. Визнання права не пов’язується, як правило, із застосуванням інших видів відповідальності до порушника. Тим більше, що правопорушення як такого може й не бути. Загроза порушення може виражатися у сумніві щодо існування житлових прав або їх належності суб’єкту конкретних житлових відносин, що створює непевність правової ситуації у разі відсутності формально-документарних підстав підтвердження суб’єктивного житлового права.

Водночас визнання права як спосіб захисту, слід відмежовувати від встановлення факту, який має юридичне значення. Як зазначає С. Я. Фурса, встановлення факту, який має юридичне значення, пов’язане з необхідністю судового підтвердження обставин, без яких заявник позбавлений можливості здійснити свої права [151, c. 520]. В окремих випадках для встановлення існування правовідношення необхідно встановити обставини, які мають правові наслідки. У такому випадку не йдеться про спір та захист права, а метою є доведення існування відповідного правового зв’язку.

Певні обставини є юридичними фактами, якщо є підставою виникнення, зміни або припинення цивільних прав та обов’язків. Встановлення певного юридичного факту, з яким пов’язані житлові правовідносини, слід відрізняти від встановлення наявності житлового права. Встановлення, наприклад, факту проживання особи у житловому приміщення ще не буде свідчити про існування у цієї особи права на житло. Адже така особа могла мати статус тимчасового мешканця,у якого не виникає право користування житлом. Відповідно, визнання факту проживання в коментованому випадку не матиме правовим наслідком визнання права на житло.

Однак встановлення певного юридичного факту не виключає можливості надалі здійснити захист своїх житлових прав шляхом визнання права. У такому випадку спір полягатиме у визнанні права, а не встановлення певної обставини. Тому, в кожному випадку необхідно встановити мету, яку ставить особа – суб’єкт цивільних правовідносин – встановити юридичний факт у рамках окремого провадження чи йдеться про визнання права в порядку позовного провадження.

Можливий варіант за якого спочатку встановлюється в порядку окремого провадження певний юридичний факт. Але з цим фактом можуть пов’язуватися виникнення інших цивільних прав та обов’язків, зокрема, житлових. Так, встановлення факту родинних відносин може мати значення для визнання права на житловий сервітут. Зокрема, встановлення в судовому порядку походження дитини від особи, в житловому приміщенні якого дитина проживала, є підставою виникнення права на житловий сервітут.

Так, Ю. О. Балюк пропонує виокремити існування окремих видів користування житлом не власниками: використання для власного проживання або проживання інших осіб. Житловий сервітут має бути, на її думку, у ст. 395 ЦК України з метою забезпечення житлових інтересів подружжя, неповнолітніх дітей, батьків, непрацездатних утриманців [6, c. 14].

Таким чином, форми і способи захисту права, що не визнається, залежать від особливостей відносин, які склалися між учасниками. Так, О. О. Красавчиков підкреслював, що форми захисту слід розмежовувати з врахуванням специфіки об’єкта і характеру права, що підлягає захисту [133, c. 15].

Захист житлових прав шляхом їх визнання може здійснюватися в юрисдикційному порядку. У рамках юрисдикційного захисту особа, права якої порушені, може звернутися до судового або іншого органу для захисту порушеного права. Неюрисдикційний спосіб надає можливість особі самостійно захистити порушені права. У контексті визнання права як способу захисту неюрисдикційний спосіб застосовуватися не може. Адже мета зазначеного способу – усунути непевність правової ситуації у сфері житлових правовідносин.

Водночас, не можна ігнорувати можливість визнання права на основі волевиявлення суб’єктів цивільних правовідносин. У нашому випадку суб’єкти житлових правовідносин можуть розв’язати спір щодо визнання права на житло у добровільному порядку, але шляхом звернення до відповідного юрисдикційного органу. Таким органом може бути нотаріат. Згідно зі ст. 18 ЦК України захист цивільних прав та інтересів може здійснюватися нотаріусом. Посвідчення в нотаріальному провадженні правочину, змістом якого є підтвердження права особи на користування житлом (або інші правомочності стосовно житлового приміщення), буде юридичним документом, що є засобом доказування існування відповідного житлового права. Виходячи з положень Закону України "Про нотаріат" [104], нотаріат покликаний забезпечити захист прав і законних інтересів громадян і юридичних осіб шляхом вчинення нотаріусами, передбачених законодавчими актами нотаріальних дій.

Тому, діяльність нотаріату у сфері захисту житлових прав шляхом вчинення нотаріальних дій, змістом яких є визнання житлового права, має важливий характер. Особливого значення цей спосіб захисту набуває у разі, коли створюються умови для невизнання права на житло. Нотаріальний акт буде юрисдикційною формою захисту на основі добровільного волевиявлення зобов’язаної особи. Беручи на себе зобов’язання виконувати положення нотаріального акта, сторони вже попередньо добровільно погоджуються з оперативним виконанням взятих ними на себе зобов’язань [85, c. 32]. Форма нотаріального акту, спрямованого на захист житлового права, залежатиме від конкретної ситуації. Це може бути волевиявлення власника житла або іншої уповноваженої особи у формі одностороннього правочину, посвідченого нотаріально. Або домовленості сторін у формі нотаріально посвідченого договору.

Загалом, діяльність нотаріуса можна трактувати як правоохоронну і спрямовану на забезпечення житлових прав та інтересів. Як зазначає М. М. Дякович, нотаріальна охорона суб’єктивних прав та законних інтересів якраз і полягає у створенні певних правових гарантій охорони і захисту суб’єктивного права на випадок його можливого порушення [37, c. 88]. Винятком є вчинення нотаріусом виконавчих актів, спрямованих на стягнення заборгованостей.

Таким чином, нотаріус усуває непевність правової ситуації, фіксуючи становище суб’єктів цивільних, в тому числі житлових відносин, яке склалося на момент вчинення нотаріального акту. Відповідно складаються передумови, для попередження можливих порушень у майбутньому і упорядковуються відносини між суб’єктами житлового права. Отже, можна констатувати, що охорона і захист житлових прав шляхом їх визнання може здійснюватися у добровільному порядку, але за участі юрисдикційного органу.

В юридичній літературі висловлювалися різні точки зору щодо можливості реалізації права на самозахист у цивільних відносинах. Так, В. А. Рясенцев стверджував, що самозахист допускається у недоговірних відносинах [126, c. 366]. Натомість Г. Я. Стоякін висловлював думку, що самозахист можливий лише у договірних відносинах [137, c. 82]. М. І. Клейн вважав, що самозахист можливий як у договірних, так і в недоговірних відносинах [57, c. 35].

Слід вважати, що в нотаріальних засобах охорони та захисту поєднуються засади самозахисту, які базуються на добровільному волевиявленні учасників відносин та юрисдикційного, у даному випадку за допомогою нотаріального органу.

Неюрисдикційний самозахист в житлових відносинах з метою визнання порушеного права застосувати неможливо. Специфіка житлових відносин полягає в необхідності вчинення юридичних дій уповноваженими особами. Для цього їх необхідно вчинити в певній формі, а саме: нотаріального акту, судового рішення тощо. Лише за наявності формалізовано-юридичних документів, можливо здійснити охорону та захист права шляхом його визнання. Це може бути рішення юрисдикційного органу в примусовому порядку або юридичний акт, який фіксує відповідне право особи, визнане зобов’язаною особою на основі добровільного волевиявлення.

Цим самозахист відрізняється від заходів оперативного впливу, під яким розуміють юридичні заходи правоохоронного призначення, передбачені законом або договором, що застосовуються в договірних зобов’язаннях до особи, яка порушила цивільні права та інтереси або створює реальну загрозу їх порушення, безпосередньо самою управомочною особою, без звернення за захистом до відповідних уповноважених державою органів і передбачають її швидку реакцію для захисту цивільних прав та інтересів [30, c. 14].

Під визнанням права слід розуміти дію або сукупність дій, спрямованих на підтвердження існування цивільного права в одній з формалізовано-юридичних форм, передбачених законодавством. Визнання права можна розглядати як засіб охорони і спосіб захисту. Якщо житлове право ще не порушено, але існують певні сумніви в його існуванні, і тим самим створюється загроза його порушення у майбутньому, то йдеться про засіб охорони. У разі порушення житлового права слід застосувати визнання права як спосіб захисту. При цьому це може бути самостійний спосіб захисту або в поєднанні з іншими. Реалізація цього способу охорони та захисту може бути в примусовому та добровільному порядку.

Тому не можна погодитися з авторами, які ототожнюють спосіб захисту з державним примусом. Зокрема, А. П. Сергєєв під коментованими способами захисту суб’єктивного права розуміє визначені законом матеріально-правові засоби примусового характеру, за допомогою яких здійснюється відновлення (визнання) порушеного (оспорюваного) права і вплив на порушника [129, c. 270]. Для захисту шляхом визнання необов’язково наявність примусу. Визнанням права можна захистити оспорюване право і на основі добровільного волевиявлення, усуваючи непевність правової ситуації, шляхом звернення до відповідного юрисдикційного органу заінтересованих сторін.

Диференціюється в наукових розвідках також зміст поняття "спосіб захисту" та "засоби захисту". Варто зауважити, що немає кардинальної різниці між поняттями "спосіб" і "засіб" захисту. Однак категорія "спосіб захисту" значно ширша і може включати конкретизовані засоби захисту. Спосіб захисту включає також динаміку охоронного правовідношення. Адже особа, право якої порушено, здійснює низку дій у визначеному законом порядку для захисту порушеного права. Це характерно для визнання права. Суть цього способу полягає в тому, що уповноважена особа повинна здійснити низку дій, спрямованих на захист суб’єктивного цивільного права.

Особливістю визнання права як способу захисту є те, що підставою застосування не завжди є відповідний склад правопорушення (протиправність, вина, шкода, причинний зв’язок між протиправною поведінкою і шкодою). У разі створення передумов для порушення суб’єктивного житлового права або його невизнання з боку інших осіб, з якими перебуває чи може перебувати у відносинах особа, яка володіє цим правом, може бути застосований коментований спосіб захисту шляхом звернення до відповідного юрисдикційного органу.

Таким чином, може бути відсутній факт безпосереднього порушення суб’єктивного житлового права. Але, коли створюється загроза оспорювання цього або має місце факт оспорювання належності суб’єктивного житлового права певній особі, можна здійснити захист за допомогою визнання права. У таких випадках йдеться не тільки про захист порушеного права, але й охоронюваного законом інтересу. Останній полягає у тому, що уповноважена особа володіє охоронюваним законом інтересом, який проявляється в реалізації свого права на користування житлом.

Серед спеціальних положень властивих захисту житлових прав можна виокремити невизнання права як вид порушення. Способом захисту в коментованому випадку є юридичне визнання наявності суб’єктивного житлового права за певною особою. Водночас, невизнання права повинно мати об’єктивний характер і мати певні юридичні наслідки. Суб’єктивний підхід до невизнання чийогось житлового права без об’єктивних правових наслідків не може вважатися порушенням.

Це відповідає загальній доктрині захисту цивільних прав. У кожному випадку для виникнення потреби в охороні та захисті цивільних прав та інтересів повинен бути відповідний склад правопорушення, елементом якого є протиправна поведінка. Тому невизнання права повинно виявлятися в конкретних діях, що порушують суб’єктивне житлове право особи або створюють загрозу його порушення в майбутньому. Така поведінка проявляється у невизнанні житлового права, належного іншій особі, приводить або може привести до неможливості реалізації суб’єктивного права на житло, яке виражається в здійсненні певних правомочностей, що становлять зміст цього права.

Таким чином, невизнання права повинне мати правові наслідки, які проявляються у неможливості здійснення суб’єктивного житлового права та потребі формально-юридичного його підтвердження. Ігнорування житлового права іншої особи без юридичних наслідків його порушення не можна вважати підставою виникнення охоронного правовідношення.

Визнання права характерно тим, що встановлюється наявність правовідношення між суб’єктами та наявність суб’єктивного права в особи. При цьому визнання права у багатьох випадках не вимагає яких-небудь дій зі сторони порушника, за винятком припинення порушення та юридичного визнання існування суб’єктивного житлового права.

Тому для захисту права на житло у багатьох випадках достатньо встановлення наявності у суб’єкта цього права. Отже, немає потреби застосовувати до порушника інших примусових заходів. Хоча не виключено, враховуючи специфіку житлових відносин, застосування поряд з визнанням прав інших заходів юридичного впливу, наприклад, поряд з визнанням права – вселення особи до спірного житлового приміщення.

Загалом, визнанням суб’єктивного житлового права підтверджується наявність спірного права або інтересу в конкретної особи з метою усунення сумнівів щодо правомочностей цього суб’єкта правовідносин. Водночас, уповноважена особа, стосовно якої було допущено порушення у формі невизнання права, має право вимагати також застосування інших способів захисту. Крім цього, визнання права або охоронюваного законом інтересу є ефективним заходом попередження правопорушення та настання негативних правових наслідків.

Невизнання суб’єктивного житлового права повинно мати правові наслідки, які не дозволяють реалізувати це право особою. Правові наслідки зводяться до юридичної неможливості підтвердити своє право на житло або здійснити своє право. Форми прояву можуть мати різноманітний характер: вчинення перешкод щодо здійснення права користування житловим приміщенням, не визнаючи це право за особою, заперечення приналежності права певній особі. Але спільним є негативні правові наслідки для особи у вигляді перешкод або неможливості реалізувати суб’єктивне право. Визнання права на користування житлом може пов’язуватися з іншими цивільними правами. Зокрема, із захистом права власності може поєднуватися право на житло. У такому випадку визнання права власності буде підставою для здійснення житлових прав. У цьому контексті є недосконалою дефініція ст. 391 ЦК України, яка передбачає, що власник майна може пред’явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорюється або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності. Однак не у всіх випадках слід захищати право власності, зокрема на житло, в позовному порядку у разі втрати документа, що засвідчує це право. За наявності електронного реєстру це практично неможливо, а у разі втрати паперового носія інформації можна отримати дублікат. І лише у разі відмови компетентного органу або неможливості отримати копію або дублікат відповідного документа, що посвідчує право власності, слід застосувати коментований спосіб захисту. Тому ст. 392 ЦК України доцільно викласти в такій редакції: "Власник майна може пред’явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорюється або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, що посвідчує його право власності за відсутності можливості його поновлення".

Визнання права користування житловим приміщенням за договором найму буде здійснюватися з використанням засобів захисту зобов’язального права. Тому визнання суб'єктивного житлового права може поєднуватися з іншими спеціальними цивільно-правовими засобами захисту. У такому разі охорона та захист житлових прав будуть мати комбінований характер. Мета застосування визнання права на житло як способу охорони та захисту полягає у забезпеченні реалізації зазначеного права, яке може здійснюватися самостійно або в поєднанні з іншими правовими засобами.

Одним з видів порушень суб’єктивних житлових прав є їх оспорювання. Оспорювання права є підставою виникнення конфлікту інтересів між учасниками відносин. Оспорювання як вид порушення має схожі ознаки з невизнанням. Як у першому, так і в другому випадку характерним є заперечення належності суб’єктивного житлового права певній особі. Але, якщо невизнання права проявляється в ігноруванні суб’єктивного права іншої особи, то оспорювання полягає в активних діях щодо спростування існування або належності певного права. Між цими поняттями є певний зв’язок. Оспорювання права має наслідком його невизнання. Адже в основі оспорювання лежить заперечення належності права іншій особі. Остання, звертаючись за захистом, вимагає визнання права. Визнання права усуває можливість його оспорювання в подальшому. Коментований спосіб захисту обумовлює звернення до відповідного юрисдикційного органу.

Оспорювання права слід розглядати в рамках існування суб’єктивного житлового права осіб – учасників спору. Особа, яка оспорює суб’єктивне житлове право іншої особи повинна мати юридичний інтерес до предмету спору, тобто в процесуальному аспекті бути заінтересованою особою.

Оспорювання житлового права створює труднощі уповноваженому суб’єкту для реалізації свого права. Зміст суб’єктивного права складають певні повноваження уповноваженої особи. У контексті житлових прав це переважно правомочності, пов’язані з користуванням житлом. Оспорювання цих прав може ускладнити уповноваженому суб’єкту їх здійснення. Це може проявитися в незаконному обмеженні житлових прав. Оспорюванням буде вимога заінтересованої особи визнати його права на житло замість прав іншої особи або визнання поряд з правами цієї особи власні правомочності на користування житлом.

Оспорювання не завжди має наслідком порушення суб’єктивного житлового права. Оспорювання без правових негативних впливів на правове положення уповноваженої особи не може трактуватися як порушення і відповідно підлягати захисту.

Таким чином, можна констатувати існування певної форми посягання на суб’єктивне житлове право, що не має характеру його порушення.

Так, оспорювання права на новозведений житловий будинок зі сторони особи, яка брала участь в його спорудженні не можна вважати фактом порушення, який спричиняє потребу захисту. Водночас, у разі звернення з позовом до суду, не виключається право на захист, за допомогою відповідних цивільно-правових засобів. Якщо відсутнє матеріальне право, яке базується на визначених законом передумовах, то не можна вести мову про оспорювання права в розумінні його порушення. Оспорювання у такому випадку випадку не супроводжується порушенням суб'єктивного цивільного права.

Розв’язання спору на користь тієї чи іншої особи залежить від об’єктивних передумов існування і належності суб’єктивного цивільного права іншій особі. Факт підтвердження порушення суб’єктивного цивільного права на користування житлом є підставою для застосування відповідного способу захисту.

Суть оспорювання права полягає у сумніві щодо належності суб’єктивного цивільного права певній особі. Відповідно, створюються умови для порушення суб’єктивного цивільного права. У багатьох випадках у законодавстві термін "оспорювання" використовується у контексті охоронних відносин. Особа має право оспорювати у випадках, визначених законом, наявність певних відносин чи юридичних фактів, зокрема, це стосується правочинів. ЦК України навіть впроваджує термін "оспорювані правочини", тобто юридичні факти, які можна оспорювати у випадках, передбачених законодавством.

У ст. 15 ЦК України визначено, що кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Відповідно законодавством передбачено право на захист особою свого суб’єктивного цивільного права. Зміст права на захист включає можливість уповноваженої особи використати дозволені законом засоби для захисту у добровільному та примусовому порядку.

Предметом захисту є суб’єктивні цивільні права та охоронювані законом інтереси. Для вибору способу захисту важливе значення має форма порушення і момент, коли в особи виникає потреба в захисті прав і законних інтересів. Останнє є вельми актуальне у разі оспорювання суб’єктивного житлового права. Адже саме факт оспорювання права, що приводить до його порушення є підставою виникнення охоронного правовідношення.

Особа, яка оспорює суб’єктивне право іншого суб’єкта правовідносин, звертаючись до юрисдикційного органу може вимагати забезпечення предмета позову. Відповідно звужуються можливості уповноваженої особи до здійснення повноважень, які складають зміст суб’єктивного права. Це актуально для житлових правовідносин. У разі оспорювання права на житло, уповноважена особа може не мати можливості користуватися житлом, здійснювати інші повноваження. Це є наслідком порушення її суб’єктивного житлового права.

В основі суб’єктивного права на житло лежить інтерес задоволення житлових потреб. Тому захист суб’єктивного права зумовлює захист законного інтересу. Йдеться про правовий механізм, який дає учаснику житлових відносин можливість реалізувати свій інтерес. Оспорюване право та інтерес захищаються правовими засобами, за допомогою яких усуваються негативні наслідки порушення житлових прав шляхом впливу на поведінку порушника. Відповідно обирається спосіб захисту, як правило, - це визнання оспорюваних суб’єктивних прав.

Оспорювання, яке не призводить до порушення суб’єктивного житлового права не є підставою виникнення охоронного правовідношення. Тому оспорювання як дія, що не призводить до юридичних наслідків у вигляді порушення суб’єктивних житлових прав, не може розглядатися в якості протиправної.

Оспорювання полягає у вимозі щодо підтвердження наявності існуючого суб’єктивного права, яке не визнають інші учасники цивільних правовідносин. Оспорювання здійснюється виключно в юрисдикційний спосіб або в результаті фактичних дій, які мають юридичні наслідки для уповноваженої особи. Зміст оспорювання складають дії та юридичні акти, що створюють передумови для захисту порушеного права у вигляді підтвердження його наявності чи відсутності.

Захист, у разі оспорювання існуючого суб’єктивного цивільного права, покликаний підтвердити не лише наявність цивільного права, але й належність його конкретній особі, суб’єктивне цивільне право якої підлягає сумніву. Заінтересована особа позиціонує себе володільцем суб’єктивного житлового права, але повинна довести наявність обставин, з якими пов’язується набуття права та підтверджується суб’єктивне право, що існує на момент оспорювання. Це може бути юридичний документ, інші обставини, що мають формалізовано-юридичну природу. Водночас, особа, яка має заінтересованість в оспорюванні права, належного іншій особі, теж повинна підтвердити свої вимоги, які становлять зміст оспорюваної дії посиланнями на відповідні факти (обставини).

З метою реалізації охоронюваного законом інтересу уповноважена особа здійснює правомірну поведінку. Перешкоджання шляхом оспорювання правомірної поведінки заінтересованої особи є неправомірною дією.

Правові норми передбачають заборону здійснення дій, які прямо порушують охоронювані законом інтереси особи. У разі оспорювання мова йде про конфлікт інтересів у житловій сфері. Захист права і охоронюваного законом інтересу є об’єктивною категорією, яка реалізується за допомогою норм матеріального і процесуального права. Форми захисту залежать від виду оспорюваного права та інтересу. Стосовно житлових відносин інтерес полягає у задоволені житлових потреб особи.

Форми задоволення житлових потреб можуть бути договірними і публічно-адміністративними. У першому випадку оспорюється право на житло, яке виникло на основі договору житлового найму або піднайму. У другому – адміністративно-правовий акт, на підставі якого особа користується житлом. Законні інтереси повинні охоронятися і захищатися у разі оспорювання у такому ж порядку як і суб’єктивні цивільні права [163, c. 188].

Захист законного інтересу може здійснюватися тими ж способами, що і захист суб’єктивного житлового права. Як відзначає Т. М. Підлубна, "захист законного інтересу може здійснюватися тими ж способами, що і захист суб’єктивного цивільного права, але з врахуванням окремих особливостей, які залежать від того, в яких правовідношеннях інтерес підлягає захисту: речово-правових чи зобов’язально-правових" [88, c. 6].

Останнє є актуальним для житлових правовідносин. Зазначені відносини регулюються приватними нормами законодавства і публічно-правовими нормами у разі набуття права на житло, яке належить до державної або комунальної власності. Договір найму житла у приватному житловому секторі регулюється положеннями ЦК України. Порядок надання житла в будинках державного та комунального житлового фонду здійснюється з використанням норм публічного права. Це стосується взяття на облік осіб, які потребують поліпшення житлових умов, рішення про видачу ордеру на житлове приміщення. Право на користування житлом у будинках державного та комунального житлового фонду виникає на підставі юридичного складу: адміністративного акту про видачу ордеру та укладення договору найму житлового приміщення.

Відповідно будуть застосовуватися способи захисту у разі оспорювання житлових прав. Заперечення права користування житлом у будинках державного та комунального житлового фонду пов’язано з визнанням недійсним адміністративного акту, на основі якого виданий ордер на вселення у житлове приміщення. У приватному житловому фонді оспорювання права має наслідком визнання недійсним правочину, на основі якого особа користувалася житлом.

Отже, оспорювання може бути підставою застосування комбінованих способів захисту.

Оспорювання можна розглядати у процесуальному та матеріальному аспекті. Процесуально-правовий аспект полягає у зверненні до суду з проханням про вирішення спору по суті і захисті порушеного права. Матеріально-правова сторона полягає у з’ясуванні належності спірного права уповноваженій особі. Із процесуального погляду будь-яка особа може звернутися до юрисдикційного органу з вимогою про захист порушеного права. Але в матеріальному аспекті це ще не означає, що така вимога буде задоволена.

Так, М. А. Гурвич розрізняв "право на позов" і "право на пред’явлення позову". На його думку, "право на позов" повинно вживатися у матеріально-правовому розумінні [32, c. 134-135]. Імпонує позиція А. А. Добровольського, який стверджував, що немає права на позов у матеріальному аспекті без перевірки вимоги про примусове здійснення суб’єктивного права у певному процесуальному порядку і водночас немає права на позов у процесуальному аспекті без матеріально-правової вимоги позивача до відповідача. Названі права можуть існувати як дві сторони одного поняття, єдиного права на позов [35, c. 212].

У контексті аналізу оспорювання як факту протиправної поведінки необхідно з'ясувати наявність матеріально-правових підстав у особи, яка ставить під сумнів належність оспорюваного права іншій особі. У разі відсутності матеріально-правових умов для оспорювання існування суб’єктивного цивільного права можна трактувати як протиправну поведінку, що базується на зловживанні правом на захист.

Тому, саме по собі оспорювання права належного іншій особі не можна ототожнювати з правопорушенням, якщо особа задекларує на підставі певних доказів матеріальне право на предмет спору. Порушенням буде безпідставне заперечення права на житло іншої особи. Оспорювання права на житло може поєднуватися з іншими протиправними діями: не давати можливості користуватися житлом, чинити перешкоди тощо. Але зазначені дії будуть становити інші види порушень і вимагають застосування відповідних способів захисту. Однак оспорювання права займає визначальне місце у системі форм правопорушень, оскільки від належності уповноваженій особі суб’єктивного права пов’язані правомочності з його реалізацією.

Отже, підтвердження належності суб’єктивного цивільного права конкретній особі є адекватним способом захисту не лише у разі його оспорювання, але й може усувати інші негативні наслідки, що є похідними від цього виду порушення. В основі оспорювання як протиправної поведінки лежить інтерес, який охороняється законом. Порушник заперечує суб’єктивне цивільне право іншої особи, не приводячи, натомість, докази належності цього права йому або іншій уповноваженій особі (особам). За умови підтвердженого в установленому законодавством права уповноваженої особи, остання має право на здійснення правомочностей, які складають зміст суб’єктивного цивільного права. У контексті житлових правовідносин – це здійснення права на житло.

Відповідно до Цивільного процесуального кодексу України [152] (далі – ЦПК України), особа, яка оспорює право іншого суб’єкта, повинна довести обставини, на які вона посилається, і докази, що підтверджують дані обставини. До уповноваженої особи пред’являються вимоги щодо належності їй суб’єктивного цивільного права. У такому випадку, уповноважена особа просить від компетентного юрисдикційного органу підтвердження суб’єктивного цивільного права або охоронюваного законом інтересу.

Оспорювання як юридична дія, тісно пов’язане з визнанням права. Особа, яка оспорює чиєсь суб’єктивне цивільне право може помилково вважати, що вона сама володіє таким правом. Розмежування права на захист і оспорювання, як елементу правопорушення, слід проводити за критерієм наявності в особи заінтересованості у тому, що оспорюване право належить їй. Оспорювання належного іншому суб’єкту житлового права без відповідного цивільно-правового інтересу та обставин, що підтверджують належність права заінтересованій особі, є протиправною поведінкою. Такі дії не можна вважати реалізацією права на захист, а необхідно трактувати як зловживання правом.

Оспорювання, на відміну від невизнання права є активною формою протиправної поведінки. У цьому випадку особа, яка заперечує право іншої особи, оспорює його шляхом звернення до відповідного юрисдикційного органу. Як наслідок, уповноваженій особі доводиться захищати своє суб’єктивне цивільне право.

Оспорювання без звернення до юрисдикційних органів і без правових наслідків для уповноваженої особи не можна вважати правопорушенням. Так, заперечення права користування житловим приміщенням без вчинення певних юридичних дій, які б впливали на зміст правомочностей уповноваженої особи не можна вважати правопорушенням. Адже жодних правових наслідків для володільця суб’єктивного цивільного права не наступає. Тому немає підстав для захисту права у цивільному порядку, оскільки останнє не порушене.

Це не виключає однак застосування інших способів захисту. Наприклад, у разі поширення неправдивих відомостей про підстави набуття суб’єктивного житлового права, якщо вони порушують право на захист честі та гідності, або приватне життя можна вимагати їх спростування і відшкодування моральної шкоди. Так, в пресі виникнення права на житло у престижному районі м. Києва у громадянки Б-ої пов’язували у завуальованій формі із дружбою і тісними контактами з одним із високопосадовців. У даному випадку не йдеться про оспорювання права на житло. Відповідно, немає потреби здійснювати захист суб’єктивного житлового права. Якщо уповноважена особа вважає, що порушено її честь та гідність, право на приватне життя, вона може застосувати один зі способів властивих захисту особистих немайнових прав.

В основі оспорювання, як протиправної дії, лежить заперечення суб’єктивного цивільного права, яке здійснюється в активній формі і призводить до певних негативних наслідків для уповноваженої особи.

Оспорювання права, яке провадить до звуження повноважень або до неможливості їх здійснення є порушенням. Оспорювання у процесуальному юрисдикційному порядку може мати наслідком застосування видів забезпечення позову. А це у свою чергу може обмежити правомочності володільця суб’єктивного житлового права. Останнє має особливу актуальність у разі оспорювання житлових прав, пов’язаних з іншими цивільними правами. Адже зазначені права можуть мати речову і зобов’язальну природу. Відповідно, різна характеристика порушень та способів захисту.

Правова природа договору найму житла полягає у задоволенні житлових потреб особи. Договірні форми, опосередковуючи відносини цивільного обігу, є підставою виникнення цивільних прав та обов’язків. Реалізація суб’єктивного цивільного права пов’язана безпосередньо з виконанням умов договору. Залежно від змісту договору залежатиме питання вибору засобів захисту. Однак, можна з певністю стверджувати, що права, підставою виникнення яких є договір найму житла, не можуть бути порушені внаслідок оспорювання, оскільки останні мають формально-юридичне закріплення.

Згідно з ч. 3 ст. 215 ЦК України, якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна зі сторін чи інша заінтересована особа заперечує його дійсність, на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин).

Оспорюваними є правочини, які ЦК України не визнані недійсними, а лише допускається можливість визнання їх недійсними у судовому порядку за позовом однієї зі сторін або іншої заінтересованої особи. До них належать правочини з дефектами волі та волевиявленням їх сторін або іншої заінтересованої особи.

Крім того, до оспорюваних правочинів належать ті, що вчинені: а) неповнолітніми особами за межами їх цивільної дієздатності без згоди батьків, піклувальника; 2) фізичною особою, обмеженою у дієздатності, без згоди піклувальника; 3) під впливом помилки; 4) під впливом тяжких обставин.

Водночас у ЦК України передбачені такі недійсні правочини, які не можуть бути безпосередньо віднесені ні до нікчемних ні до оспорюваних. Такими є правочини, вчинені під впливом обману; у результаті зловмисної домовленості представника однієї сторони з другою стороною, а також фіктивні правочини. Ці правочини близькі до оспорюваних, але на відміну від оспорюваних які суд може визнати дійсними, зазначені правочини є недійсними за умови встановлення судом порушень вимог закону [83, c. 36].

Отже, у цивільному законодавстві часто використовується термін "оспорювані" у розумінні правомірних дій. Оспорювані правочини можуть мати місце в опосередкуванні житлових відносин. Підстави оспорюваності є тими ж самими, що і для правочинів в іншій сфері. Тому оспорювати житлові права, які виникають на підставі правочинів, можна у такому ж порядку як і інші цивільні права.

Таким чином, необхідно розмежовувати термін "оспорювання" у контексті неправомірних дій та у розумінні охорони та захисту порушених цивільних прав. У законодавстві і теорії цивільного права необхідно встановити критерії розмежування зазначених правових категорій. В основі категорії "оспорювання" як правопорушення повинна бути безпідставна вимога до уповноваженої особи, яка ставить під сумнів її правомочності щодо об’єкта цивільних правовідносин, у даному випадку житла. У результаті створюється непевна правова ситуація, в якій порушуються повноваження уповноваженої особи у сфері житлових правовідносин. Як наслідок застосовуються відповідні способи охорони цих прав (до моменту їх порушення), а у разі реального порушення – способи захисту цивільних прав та охоронюваних інтересів шляхом їх визнання.

**2.3 Відновлення порушених житлових прав**

У рамках відповідних правовідносин здійснюється відновлення становища, яке існувало до порушення. Особливість відновлення житлових прав полягає у тісному взаємозв’язку з їх визнанням. Захист у житловій сфері, на відміну від цивільно-правового захисту, має свої особливості, оскільки спрямований на встановлення порушення та поновлення прав та законних інтересів як користувачів житлового фонду, так і володільців житла [24, c. 312].

Аналіз цивільного і житлового законодавства свідчить, що для відновлювальних правовідносин характерним є імперативний характер правового регулювання. Останнє пов’язується з примусовим виконанням обов’язку, що найбільш часто зустрічається в практиці відновлювальних правовідносин. Примусове виконання є засобом загальногалузевим і використовується як засіб забезпечення майнових і немайнових прав у сукупності із засобами відповідальності.

Відновлення становища, що існувало до правопорушення, може поєднуватися з іншими способами захисту прав та інтересів. У житлових відносинах це може бути усунення перешкод у користуванні житлом. У даному випадку відновлення права на користування житлом пов’язується з усуненням перешкод у доступі до житлового приміщення.

Так, 15 травня 2013 року колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, розглянувши в судовому засіданні справу за позовом ОСОБА\_3 до ОСОБА\_4, ОСОБА\_5, ОСОБА\_6, третя особа: орган опіки та піклування Залізничної районної адміністрації Львівської міської ради про усунення перешкод у користуванні будинком, виселення, за касаційними скаргами ОСОБА\_4 та прокурора Львівської області на рішення апеляційного суду Львівської області від 06 грудня 2012 року встановила, що у квітні 2011 року ОСОБА\_3 звернувся до суду із вищевказаним позовом, посилаючись на те, що йому на праві власності належить 1/9 частина будинку АДРЕСА\_2. За час його відсутності у зв'язку з роботою у Республіці Польща в його будинок самовільно вселилась дочка ОСОБА\_4 з дітьми ОСОБА\_8, ОСОБА\_6 та зареєструвалися без його згоди. Вказаними незаконними діями відповідачі чинять перешкоди та позбавили його права у користуванні належним йому на праві власності майном. У зв'язку з цим просив усунути перешкоди у користуванні будинком та виселити з нього відповідачів.

Рішенням Залізничного районного суду м. Львова від 20 квітня 2012 року у задоволенні позову відмовлено. Рішенням апеляційного суду Львівської області від 06 грудня 2012 року рішення суду першої інстанції скасовано та ухвалено нове рішення про задоволення позову. Зобов'язано ОСОБА\_4, ОСОБА\_5, ОСОБА\_6 усунути перешкоди ОСОБА\_3 у користуванні належною йому на праві власності 1/9 частиною будинку АДРЕСА\_2 та виселено відповідачів. У касаційних скаргах ОСОБА\_4 та прокурор Львівської області посилаючись на порушення судом норм матеріального та процесуального права, просять скасувати рішення апеляційного суду, та залишити в силі рішення суду першої інстанції.

Відмовляючи у задоволенні позову, суд першої інстанції виходив з того, що позивачем не надано доказів, що відповідачі чинять йому перешкоди у користуванні спірним будинком, систематично руйнують чи псують спірне житлове приміщення. Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення про задоволення позову, суд апеляційної інстанції на підставі ст. ст. [116](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_500/ed_2013_01_01/pravo1/KD0003.html?pravo=1#500), [150](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_642/ed_2013_01_01/pravo1/KD0003.html?pravo=1#642), [155](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_658/ed_2013_01_01/pravo1/KD0003.html?pravo=1#658), [157 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_667/ed_2013_01_01/pravo1/KD0003.html?pravo=1#667) та ст. [317](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843362/ed_2013_01_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843362), [321](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843366/ed_2013_01_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843366), [383 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843433/ed_2013_01_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843433) виходив з того, що відповідачі чинять перешкоди позивачеві у користування спірним житлом, яке належить йому на праві власності, та мають у власності інше житлове приміщення.

Установлено, що ОСОБА\_3 є власником 1/9 частини будинку АДРЕСА\_2, де він зареєстрований. Вказана частка фактично є квартирою, яка складається з однієї житлової кімнати площею 12,4 кв.м та кухні площею 6,2 кв.м.

Дочка ОСОБА\_3 - ОСОБА\_4 зареєстрована у спірній квартирі з 05 листопада 1996 року, її діти ОСОБА\_5 – з 09 вересня 1999 року та ОСОБА\_6 - з 18 квітня 2011 року. ОСОБА\_4 разом із ОСОБА\_9 та ОСОБА\_10 є співвласником квартири АДРЕСА\_1 загальною площею 68,5 кв.м, житловою - 38,8 кв.м, яка складається з трьох житлових кімнат.

Згідно зі [ст. 317 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843362/ed_2013_01_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843362) власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном. Згідно з [ст. 383 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843433/ed_2013_01_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843433) власник житлового будинку має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб. Відповідно до ч. 1 [ст. 156 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_661/ed_2013_01_01/pravo1/KD0003.html?pravo=1#661) з урахуванням положень ч. 1 [ст. 405 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843459/ed_2013_01_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843459) члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним у будинку, що йому належить, користуються жилим приміщенням у обсязі, визначеному відповідно до угоди з власником.

Суд апеляційної інстанції на підставі наданих доказів та показів свідків дійшов правильного висновку, що відповідачі чинять перешкоди позивачеві у користуванні належною йому на праві власності 1/9 частиною будинку АДРЕСА\_2.

На одну із підстав для виселення суд послався на ч. 1 [ст. 116 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_500/ed_2013_01_01/pravo1/KD0003.html?pravo=1#500). Відповідно до [ст. 157 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_667/ed_2013_01_01/pravo1/KD0003.html?pravo=1#667) членів сім'ї власника жилого будинку (квартири) може бути виселено у випадках, передбачених ч. 1 [ст. 116 цього Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_500/ed_2013_01_01/pravo1/KD0003.html?pravo=1#500). Право вимагати у судовому порядку виселення членів сім'ї, у т. ч. колишніх, власник жилого будинку (квартири) має відповідно до [ст. 157 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_667/ed_2013_01_01/pravo1/KD0003.html?pravo=1#667), але за наявності обставин, передбачених ч. 1 [ст. 116 цього Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_500/ed_2013_01_01/pravo1/KD0003.html?pravo=1#500), зокрема, якщо вони систематичним порушенням правил співжиття роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі чи в одному будинку, а заходи запобігання і громадського впливу виявилися безрезультатними.

Тобто для застосування норм цієї статті необхідна наявність двох умов: систематичне порушення правил співжиття, а також вжиття заходів попередження або громадського впливу, які не дали позитивних результатів. Під заходами впливу маються на увазі заходи попередження, що застосовуються судами, прокурорами, органами внутрішніх справ, адміністративними комісіями виконкомів, а також заходи громадського впливу, вжиті на зборах жильців будинку чи членів ЖБК, трудових колективів, товариськими судами й іншими громадськими організаціями за місцем роботи або проживання відповідача.

Крім того, згідно із п. 17 постанови Пленуму Верховного Суду України "Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України" від 12 квітня 1985 року [98] під час вирішення справ про виселення на підставі [ст. 116 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_500/ed_2013_01_01/pravo1/KD0003.html?pravo=1#500) осіб, які систематично порушують правила співжиття та роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі або будинку, слід керуватися тим, що під час тривалої антигромадської поведінки виселення винного може статися під час повторного порушення, якщо раніше вжиті заходи попередження або громадського впливу не дали позитивних результатів. Серед таких визначені заходи попередження, що застосовуються судами, прокуратурами, органами внутрішніх справ тощо [114].

Отже, усунення перешкод у користуванні жилим приміщенням слід трактувати як відновлення становища, що існувало до порушення. Відновлення становища як спосіб захисту в коментованій справі полягає у наданні можливості уповноваженій особі – власнику 1/9 частини будинку володіти та користуватися житлом в обсязі, який існував до порушення. Відновлення становища дуже близьке за своєю правовою природою до виконання обов’язку в натурі.

На думку А. А. Павлова, "примус до виконання зобов’язання в натурі характеризується тим, що він спрямований не на ліквідацію порушення суб’єктивного права кредитора і нейтралізації його наслідків, а на те, щоб за допомогою відповідного механізму реалізації змоделювати належний результат (реальне виконання)" [87, c. 76].

Приведена теза стосується зобов’язальних відносин. У контексті житлових правовідносин об’єктом захисту в такий спосіб може бути суб’єктивне право як наймодавця за договором найму житла, так і наймача за названим договором. У разі невиконання або неналежного виконання договору найму житла шляхом перешкоджання користування житловою площею, особа, права якої порушені, може вимагати їх відновлення у примусовому порядку. Учасниками відновлювального правовідношення є ті ж суб’єкти регулятивного зобов’язання. Особа, права якої порушені, може вимагати здійснення певної дії, а зобов’язана особа повинна здійснити ці дії.

Визнання права власності на житло або права користування житлом поєднується з відновленням права уповноваженої особи у разі перешкоджання його здійсненню. Якщо за уповноваженою особою визнане житлове право, то вона володіє суб’єктивним житловим правом, зміст якого складають відповідні правомочності. Останні залежать від характеру та виду суб’єктивного цивільного права.

Уповноважена особа, право якої визнано, може користуватися житловою площею, а може обмежитися юридичним визнанням цього права, не здійснюючи фактичне використання житла. У такому випадку йдеться про визнання права. Водночас зміст суб’єктивного цивільного права складають певні правомочності. Залежно від того, які з них були порушені, визначатиметься спосіб захисту житлових прав.

Відновлення житлових прав перебуває у нерозривному зв’язку з визнанням цих прав. Адже відновити право на користування житлом неможливо, якщо не існує юридично визнаного суб’єктивного цивільного права на об’єкт житлових правовідносин. Визнання права і його відновлення у сфері житлових відносин повинні бути конкретизовані, залежно від змісту порушених правомочностей. У разі позбавлення права користування житлом у результаті фактичних дій, які порушують зазначене право, слід застосовувати спосіб захисту, який полягає у відновленні становища, що існувало до порушення.

Водночас, відновлення житлового права може застосовуватися як самостійний спосіб захисту порушеного права у житлових правовідносинах. Якщо, наприклад, уповноваженій особі чиняться перешкоди у користуванні жилою площею, не оспорюючи саме право, достатньо застосувати в якості способу захисту відновлення права, яке існувало до порушення. Застосування коментованих способів захисту порушених житлових прав залежатиме від характеру порушення та природи виникнення права на житло. Останнє значною мірою буде визначатися підставою виникнення житлових прав. Житлові відносини можуть виникати на підставі договору найму житла і мати зобов’язальний характер. У той же час, житлові права можуть мати речову природу і пов’язуватися з житловим сервітутом та виникнення права власності на житло. Тому не виключається можливість застосування способів захисту, властивих речово-правовим відносинам. Так, усунення перешкод у користуванні житловим приміщенням власником або співвласником, з одного боку, є засобом захисту права власності, а з другого – відновленням права на користування житлом. Спільним є те, що обидва способи спрямовані на захист порушеного суб’єктивного цивільного права, до якого належить житлове. Тому відновлення права як спосіб захисту може застосовуватися самостійно і в поєднанні з іншими способами захисту.

У відновлювальному охоронному правовідношенні на порушника покладається обов’язок, крім припинення протиправної поведінки, вчинити дії, спрямовані на відновлення порушеного права. Зміст відновлення залежатиме від характеру регулятивного правовідношення, яке порушене. У житлових відносинах – це забезпечення можливості уповноваженій особі реалізувати житлові права. При цьому цей спосіб може застосовуватися навіть наймачем житла у разі його порушення власником житлового приміщення. У житлових відносинах, які базуються на договірних підставах, суб’єктивне право уповноваженої та обов’язок зобов’язаної особи співпадають зі змістом регулятивного правовідношення між ними. Відновлення становища, що існувало до порушення, полягає у виконанні боржником свого обов’язку, який є елементом змісту регулятивного правовідношення. Підставою виникнення охоронного правовідношення є порушення свого договірного обов'язку боржником. Аналогічна ситуація у речових правовідносинах, об’єктом яких є житло. Характерною ознакою цього способу захисту є те, що порушник фактично повинен виконати обов’язок, який був елементом змісту регулятивного правовідношення до правопорушення.

Зміст правовідновлювального охоронного правовідношення полягає у можливості особи, права якої порушені, вимагати відновлення цього права. Названі права та обов’язки виникають з моменту порушення, але їх обсяг тотожний правам, що існують у регулятивному правовідношенні.

Підставою виникнення права на відновлення становища, яке існувало до порушення, є невиконання обов’язку, наявного у регулятивному правовідношенні. Тому право на відновлення становища, яке існувало до порушення найбільш актуальне для порушення зобов’язальних відносин. Водночас, як спосіб захисту, така вимога може мати місце і в разі порушення речових відносин.

Цей спосіб захисту близький до примусового виконання обов’язку в натурі. Але не тотожний йому, оскільки не завжди зміст обов’язку полягає у вчинені певних дій, зокрема, це стосується речових відносин. Суть відновлення становища полягає у тому, що порушник повинен виконати обов’язок, який складав зміст регулятивного правовідношення.

Особливість охоронного правовідношення полягає у тому, що особа, житлове право якої порушене, має право вимагати відновлення цього права у примусовому порядку. Це відповідає обґрунтованій В. Андрійцьом класифікації способів захисту за критерієм конкретно-цільової спрямованості, а саме – відновлювальні, які спрямовані на відновлення порушених прав [3, c. 3]. Здійснюючи право на захист, така особа реалізує суб’єктивне цивільне право, яке було елементом змісту регулятивного правовідношення. Тим самим, вона має право вимагати вчинення дій, які були обов'язком порушника у регулятивному правовідношенні. Залежно від характеру правопорушення і правової природи відносин, що виникли між сторонами, буде визначатися зміст дій, які повинен вчинити порушник, для відновлення становища, що існувало до порушення. У зобов’язальних відносинах – це можливість користування житлом. У речових відносинах зміст обов’язку порушника за своєю суттю не змінюється, так само зводиться до відновлення права на користування житлом. Але у речовому правовідношенні цей спосіб захисту може поєднуватися з іншими речово-правовими способами захисту, які властиві відносинам власності та здійсненням права на чужі речі.

Отже, відновлення становища, яке існувало до порушення, може поєднуватися з іншими способами захисту. Зокрема, з відшкодуванням завданих збитків. Суть коментованого способу захисту залежить від змісту правовідносин, які існували між учасниками до порушення. Правова природа останніх визначатиме, який обов’язок повинен був виконати порушник. Йдеться про обов’язок у речових чи зобов’язальних відносинах. Адже право на житло може реалізовуватися в рамках речових та зобов’язальних відносин.

В умовах ринкової економіки це право реалізується як суб’єктивне цивільне право шляхом укладання договору найму житла або набуття права користування ним у рамках речових відносин. Обидва види відносин складовим елементом мають правомочність користування житлом. Порушення права користування об’єктом житлових правовідносин є підставою виникнення охоронного відношення, змістом якого може бути виконання обов’язку надати або не перешкоджати здійсненню цієї правомочності шляхом відновлення становища, що існувало до порушення.

Відновлення права на житло слід розглядати через призму управнень уповноваженої особи. Право власності на житло включає тріаду повноважень: володіння, користування та розпорядження. Визнанням права власності або усуненням перешкод у здійсненні права власності на житло охоплюється також відновлення права користування житлом. Тому у рамках захисту права власності на житло здійснюється відновлення порушеного житлового права. У даному випадку має місце відновлення прав на житло за допомогою речово-правових засобів захисту.

Право на користування житлом може здійснюватися у зобов’язальних відносинах, зокрема, на підставі договору найму житла. У разі порушення права користування житлом можуть застосовуватися зобов’язально-правові засоби захисту. Але і в цьому випадку кінцевою метою буде відновлення права на житло, а саме: права користування. Спільним для речово-правових і зобов’язально-правових засобів захисту житлових прав є їх юрисдикційний характер.

Водночас, слід відзначити, що відновлення права на житло може мати добровільний самостійний охоронний характер або носити комплексний характер, поєднуючись з визнанням права у разі його оспорювання. Конфліктуючі сторони можуть домовитися про відновлення порушених прав за допомогою "дружніх переговорів", як це часто зазначається в угодах [161, c. 38]. Відповідно буде обиратися спосіб захисту.

Оспорювання або невизнання права на житло вимагає використання відповідного способу захисту. Визнання права на житло перебуває у взаємозв’язку з відновленням зазначеного права. Однак порушення права на житло може не поєднуватися з його оспорюванням або невизнанням. У такому випадку йдеться про перешкоджання реалізації правомочностей уповноваженої особи на житло. Найчастіше мова йде про право користування житлом. Усунення порушення дозволяє уповноваженій особі відновити здійснення права користування. У такому випадку право на користування житлом не оспорюється. Але уповноважена особа не може реалізувати своє право. Тут має місце порушення, наслідки якого можуть бути усунуті відновленням права, що існувало до порушення.

Правові засоби відновлення будуть застосовуватися залежно від характеру та об’єкта правопорушення. Вони можуть поєднуватися з іншими способами захисту. Так, відновлення становища, яке існувало до порушення, може взаємопов’язуватися з відшкодуванням збитків, завданих цим порушенням. Наприклад, протягом часу, коли чинилися перешкоди в користуванні житлом, уповноважена особа винаймала інше житло.

Відновлення права на житло, як спосіб захисту, може поєднуватися з визнанням правочину (договору) недійсним. Це має місце у разі відновлення права користування як елементу змісту права власності. Відновлення становища, що існувало до порушення, застосовується як спосіб захисту в зобов’язальних відносинах. У них зміст обов’язку в регулятивному зобов’язанні співпадає із обсягом обов’язку, що покладається на порушника в охоронному відношенні. Цей обов’язок, як правило, здійснюється у примусовому порядку.

Тому відновлення становища, що існувало до порушення житлового права, не можна вважати засобом цивільної відповідальності. Однак деякі функції цивільно-правової відповідальності коментований спосіб захисту виконує. Зокрема, стимулююча функція спонукає правопорушника до припинення порушення житлових прав іншої особи та виконання обов’язку. Охоронне правовідношення, змістом якого є відновлення житлового права, виконує функцію попередження правопорушення, створюючи умови для недопущення його у майбутньому.

Відмінність відновлення становища, що існувало до порушення житлового права, від засобів цивільної відповідальності виявляється у тому, що останні полягають в покладанні на порушника додаткового обов’язку до існуючого. Суть відновлення становища, що існувало до порушення, зводиться до виконання обов’язку, який складав зміст регулятивного житлового правовідношення. Водночас, відновлення становища, яке існувало до порушення, є одним зі способів юридичної відповідальності. Зокрема, В. Тархов, формулюючи загальне поняття юридичної відповідальності, незалежно від її особливостей у різних галузях права, визначав як врегульований правом обов’язок дати звіт у своїх діях [137, c. 11].

Не змінює природи охоронного правовідношення з відновлення становища, яке існувало до порушення права, і наявність державного примусу. На державному примусі до виконання невиконаного обов’язку робив акцент С. Н. Братусь, обґрунтовуючи поняття юридичної відповідальності [17, c. 4].

Однак значення державного примусу як ознаки цивільно-правової відповідальності не можна перебільшувати. Як зазначив М. Малеїн, за ознакою державного примусу можна відмежовувати право загалом від інших соціальних категорій, але не можна розрізняти галузі або інститути права [71, c. 10].

Тому, при визначенні поняття цивільно-правової відповідальності не достатньо керуватися лише категорією примусу. Можливість застосування примусу для відновлення становища, яке існувало до порушення, є одним із засобів впливу на боржника з метою виконати свій обов’язок. Але цей обов’язок за змістом і обсягом відповідає зобов’язанню особи порушника вчинити певні дії у рамках зобов’язального правовідношення або утриматися від них в абсолютних відносинах. Отже, відновлення становища, що існувало до порушення житлового права, базується на примусовому виконанні добровільно невиконаного обов’язку в регулятивному правовідношенні між тими самими учасниками.

Обставиною, що є підставою цивільно-правової відповідальності та відновлення становища, що існувало до порушення, є сам факт правопорушення. При цьому для відновлення житлового права не обов’язковими є наявність збитків або шкоди, завданих таким порушенням. Достатньо самого правопорушення.

Підстави відшкодування збитків у договірних відносинах або шкоди у деліктних зобов’язаннях цілком інші. Хоча вони можуть поєднуватися в межах одного правоохоронного правовідношення. Але для цього необхідна наявність умов для виникнення права на захист порушених житлових прав як одним, так і іншим способом захисту. Якщо відшкодування збитків або компенсація шкоди полягає у покладенні на порушника житлових прав нового до вже існуючого обов’язку, то відновлення становища, що існувало до порушення, є виконанням обов’язку, що існував у регулятивному правовідношенні.

Як зазначає Г. А. Осетинська, способи захисту цивільних прав та інтересів є встановлення актом цивільного законодавства або договором порядку забезпечення відновлення (визнання) порушених прав і впливу на правопорушення з метою відшкодування порушеної майнової і немайнової сфери [84, c. 266].

Право на житло є різновидом суб’єктивного цивільного права. Зміст останнього становлять дії, спрямованні на реалізацію цього суб’єктивного цивільного права, які зводяться до виконання порушником обов’язку, встановленого регулятивним правовідношенням.

Слід однак зазначити, що правова природа правоохоронного правовідношення не тотожна регулятивному правовідношенню. Зокрема, різні підстави виникнення зазначених юридичних категорій. Якщо підставою виникнення регулятивного правовідношення є правомірний юридичний факт, то для охоронного – правопорушення. Обов’язок, який кореспондується суб’єктивному житловому праву у регулятивному житловому правовідношенні виконується добровільно, а в охоронному, як правило, із застосуванням державного примусу.

Таким чином, відновлення становища, що існувало до порушення житлових прав, зводиться фактично до виконання в натурі невиконаного цивільного обов’язку під загрозою застосування інших засобів цивільно-правової відповідальності. Специфіка житлових правовідносин виявляється у тому, що виконання обов’язку зобов’язаного суб’єкта полягає у наданні можливості реалізації суб’єктивного цивільного права. Виконання цього обов’язку залежить від характеру правопорушення і природи охоронного правовідношення, яке виникло. У договірних відносинах у житловій сфері зміст такого обов’язку полягає в наданні можливості реалізації суб’єктивного права на житло. У речових відносинах – не перешкоджати реалізації суб’єктивного житлового права.

Особливість деліктних відносин виявляється у тому, що не існувало регулятивного відношення між сторонами. Відповідно, не було обов’язку як елементу змісту регулятивного правовідношення. Внаслідок порушення між сторонами виникають відносини, зміст яких становить право уповноваженої особи відновити становище, що існувало до порушення, та обов’язок порушника виконати вимоги потерпілої особи. Цей обов’язок не існував до виникнення охоронного правовідношення і не мав характеру регулятивного.

Як зазначає О. О. Отраднова, механізм цивільно-правового регулювання деліктних зобов’язань – це система цивільно-правових засобів (інструментів), спрямованих на забезпечення відновлення порушених прав потерпілого, відшкодування або компенсації йому шкоди в повному обсязі [86, c. 26].

Мета виконання обов’язку з відновлення становища, що існувало до порушення, у договірних і недоговірних відносинах єдина – забезпечити реалізацію суб’єктивного житлового права. Дії, що становлять зміст обов’язку порушника в охоронному правовідношенні, спрямованого на відновлення становища, що існувало до порушення, мають на меті забезпечення реалізації суб’єктивного житлового права. Останнє може виражатися у різноманітних правомочностях: праві користування житловою площею на підставі договору найму житла; здійснення житлового сервітуту та інших речових прав; користуванні житлом в рамках відносин піднайму і т. д. Суб’єктивне житлове право може бути складником більш широкого спектру повноважень управненої особи, наприклад, права власності на житло. У таких випадках, відновленням становища, що існувало до порушення, буде охоплюватися також низкою інших правомочностей особи, які складають зміст права власності.

**2.4 Зміна та припинення правовідношення як спосіб захисту житлових прав**

Підставою виникнення охоронного правовідношення є неправомірні дії. Останні можна трактувати як юридичні факти, до яких належать дії та події. Дії можуть бути правомірними, наприклад, правочини, і неправомірні (делікти). У контексті зміни правовідношення, як способу захисту, необхідно розглянути юридичні факти, що виникають на основі вольових дій суб’єктів правовідносин, тобто правочинів та їх різновидів – договорів.

Правочином є дія особи, спрямована на виникнення, зміну та припинення цивільних прав та обов’язків. У результаті волевиявлення суб’єктів, виникає регулятивне правовідношення у житловій сфері, змістом якого є взаємні права та обов’язки сторін. Порушення цих прав є підставою виникнення охоронного правовідношення, у рамках якого здійснюється їх захист. Одним зі способів захисту може бути зміна регулятивного правовідношення.

Стосовно правовідносин, що виникли на підставі правочину (договору), порушенням буде невиконання чи неналежне виконання обов’язків, які є одним з елементів його змісту. Таке порушення обов’язку однією зі сторін може впливати на житлове право іншої особи у житлових договірних відносинах. Причинами порушення можуть бути об’єктивними та суб’єктивними. У першому випадку сторони можуть змінити зміст зобов’язання у рамках охоронного правовідношення. Але в такому разі не йдеться про порушення з боку однієї зі сторін. Зміна договору найму житла може бути внаслідок непередбачених сторонами подій або інших форс-мажорних обставин. Відповідно змінюється правовідношення, що виникло на підставі договору. Але таку зміну правовідношення не можна трактувати як спосіб захисту. Зміна правовідношення може мати місце і без згоди обох сторін, а лише на основі волевиявлення однієї з них у випадках, встановлених законодавством.

Для виникнення охоронного правовідношення, змістом якого є право однієї сторони вимагати зміни правовідношення і обов’язок іншої – задовольнити вимоги потерпілого, необхідні певні підстави. Підставою для виникнення охоронного правовідношення є факт правопорушення. При цьому немає значення, чи зміна правовідношення відбувається добровільно у неюрисдикційному порядку, чи у примусовому порядку на основі рішення суду з використанням юрисдикційного способу захисту. Спільним є те, що відбувається зміна змісту регулятивного правовідношення внаслідок виникнення охоронного правовідношення.

Для цивільного права провідною є регулятивна функція, оскільки об’єктом цивільно-правового регулювання є правомірна діяльність. У визначенні стандартів правомірної поведінки у житлових відносинах, пріоритет залишається за волевиявленням учасників. Законодавче регулювання житлових відносин здійснюється за умови, коли учасники відносин не реалізували надану їм можливість самостійно узгодити правила взаємної поведінки.

Це повною мірою стосується зміни житлового правовідношення як способу захисту порушених прав. Сторони можуть у добровільному порядку врегулювати взаємовідносини, шляхом зміни правовідношення. У разі не досягнення згоди зміна правовідношення буде здійснена у примусовому порядку. Таку зміну правовідношення слід розуміти як спосіб захисту. Підставою застосування цього способу захисту є правопорушення. Внаслідок порушення змінюється обсяг прав та обов’язків сторін у регулятивному правовідношенні, яке трансформується в охоронне.

Власне, з метою захисту порушених житлових прав у рамках охоронного правовідношення здійснюється їх корекція. Обсяг зміни залежить від характеру і природи права, яке порушено. Шляхом зміни правовідношення відновлюється статус уповноваженої особи. Адже реалізація суб’єктивних житлових прав здійснюється відповідно до їх обсягу, визначеного у регулятивному правовідношенні. На стадії реалізації має досягатися очікуваний правовий результат – фактична поведінка суб’єктів, яка відповідає моделі, установленої приписом права.

Порушення житлового права в процесі його реалізації вимагає його захисту. Одним із можливих способів захисту є зміна правовідношення. Коментований спосіб захисту може застосовуватися у неюрисдикційному порядку. Наприклад, для встановлення порядку користування житловим приміщенням, співвласники, у разі порушення житлових прав одного з них, можуть укласти договір користування житлом. Такий договір буде підставою виникнення правовідношення, змістом якого є права та обов’язки сторін. Якщо договором передбачається зміна обсягу прав та обов’язків щодо користування житлом, які існували до їх порушення, можна вважати, що внаслідок зміни правовідношення у добровільному порядку здійснився захист житлового права потерпілої сторони.

Зміна правовідношення повинна бути направлена безпосередньо на захист порушеного права. В іншому випадку йдеться про зміну регулятивного правовідношення за згодою сторін. Визначальним фактором, що дозволяє відрізнити регулятивне правовідношення від охоронного є наявність правопорушення.

У результаті обмежуються або взагалі створюються умови, які унеможливлюють здійснення суб’єктивних житлових прав. Тому зміна правовідношення як спосіб захисту не виключає застосування інших засобів цивільної відповідальності, і робить можливим їх застосування в комплексі. Водночас, зміна правовідношення як спосіб захисту житлових прав може застосовуватися як з використанням державного примусу, так і на добровільній основі. Цей спосіб захисту може застосовуватися самостійно і в поєднанні з обтяженнями боржника новими додатковими обов’язками, що мають ознаки цивільно-правової відповідальності. Тому не можна погодитися з думкою, що загалом між способами захисту та мірами відповідальності немає принципової різниці, оскільки захист інтересів кредитора є сутністю усіх заходів захисту, у тому числі й міри відповідальності [144, c. 7].

Зміна правовідношення у житлових відносинах, якщо підставою виникнення є юридичний факт у вигляді правопорушення, є засобом захисту. Але це не означає застосування до порушника засобів цивільної відповідальності, оскільки порушник внаслідок примусу (або добровільно) виконує свій обов’язок, який кореспондується зміненому в охоронному правовідношенні суб’єктивному праву потерпілої особи.

Зміна правовідношення як спосіб захисту полягає у трансформації регулятивних правовідносин в охоронні. Правовим наслідком зміни житлового правовідношення є зміна його змісту. Уповноважена особа має інші суб’єктивні права, відповідно змінюється або розширюється коло обов’язків зобов’язаного учасника житлових правовідносин, які кореспондуються цьому суб’єктивному праву.

Зміна правовідношення – це такий спосіб захисту цивільних прав, що спрямований на майбутню зміну одного або кількох елементів правовідношення, окрім зміни предмету чи способу виконання зобов’язання. Підставою для зміни цивільного правовідношення, як способу захисту цивільних прав, може бути порушення як зобов’язальних (відносних), так і речових (абсолютних) прав.

Таким чином, "підставами" для захисту цивільних прав через зміну правовідношення можуть бути порушення, невизнання, оспорювання та реальна загроза порушення прав у майбутньому, а об’єктами захисту при таких підставах – право та виражений у ньому інтерес [122, c. 10-11].

Для зміни правовідношення як способу захисту житлових прав характерною є наявність певних обставин. Внаслідок зміни житлових відносин виникає потреба у зміні змісту існуючого правовідношення з метою недопущення порушення житлових прав. Право на пред’явлення вимоги про зміну правовідношення належить конкретному уповноваженому суб’єкту житлових правовідносин. Особа, житлові права якої порушені, самостійно приймає рішення щодо вибору способу охорони та захисту.

Застосування коментованого способу захисту можливе на стадії порушення житлових прав або з превентивною метою. Для уповноваженої особи реалізація цього способу охорони є правом, яке включає вибір як способу захисту так і порядку його здійснення. Учасники житлових відносин можуть дійти до згоди щодо внесення змін до існуючого правовідношення з метою захисту своїх прав. Наприклад, у зв’язку з народженням дитини, суб’єкти житлових відносин (у тому числі й співвласники), можуть внести зміни до договору про порядок користування житлом.

Зміна правовідношення, як спосіб захисту житлових прав, може мати місце в зобов’язальних і абсолютних відносинах. Підставою є порушення одним з учасників житлового правовідношення обов’язків, визначених законом або договором. Внесення змін до існуючого житлового відношення має на меті охорону та захист прав суб’єкта житлових правовідносин. Цим зміна правовідношення, як спосіб охорони та захисту, відрізняється від реалізації принципу свободи договору, на підставі якого виникають регулятивні відносини.

Житлові відносини можуть бути складовим елементом речових відносин, зокрема, права власності. Власних об’єкта житлової нерухомості здійснює речові права та житлові. Однак певні житлові права речової природи можуть мати інші особи. Наприклад, члени сім’ї власника житлового будинку (квартири) можуть володіти житловим сервітутом. Вони будуть обтяженням для власника житла. Згідно з чинним законодавством він зобов’язаний надати право користування житлом уповноваженій на підставі сервітуту особі.

Одним із способів захисту порушених житлових прав є припинення правовідношення. У цьому контексті слід мати на увазі, що припинення правовідношення безпосередньо пов’язане з нечинністю юридичного факту, на підставі якого правовідношення виникло. Якщо правовідношення виникло на підставі договору найму житла, то наслідком розірвання договору є припинення правовідношення. Визнання незаконним нормативного акту або скасування рішення суду також є підставою припинення правовідношення.

Припинення правовідношення як спосіб захисту застосовується як в зобов’язальних, так і в речових відносинах. Однак припинення не кожного відношення можна вважати способом захисту. Адже припинити відносини шляхом, наприклад, розірвання договору житлового найму сторони можуть за взаємною згодою.

Для трактування припинення правовідношення у якості способу захисту необхідна наявність факту порушення регулятивного житлового правовідношення. Неправомірна дія, бездіяльність або рішення учасника правовідносин у житловій сфері є підставою виникнення охоронного правовідношення, в рамках якого здійснюється захист порушеного права. Спосіб захисту, як правило, вибирає учасник, житлові права якого порушені, з врахуванням характеру порушення та інтересу до подальшого існування житлових відносин і досягнення відповідної мети.

Таким чином, у зобов’язальних відносинах припинення житлових прав може здійснюватися у рамках договірної свободи або як форма захисту порушених прав та інтересів. Спільним є добровільне волевиявлення учасників житлових відносин у регулюванні їх взаємовідносин. Однак припинення правовідношення може застосовуватися з охоронною метою на основі державного примусу.

Припинення житлового правовідношення можна розглядати, як елемент регулятивного механізму і водночас охоронного засобу. Незважаючи на те, що підставою виникнення житлового правовідношення можуть бути різні юридичні факти, захист суб’єктивних житлових прав може здійснюватися шляхом припинення правовідношення у добровільному і примусовому порядку.

Істотним є таке порушення договору стороною, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладанні договору. У разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.

Наслідком розірвання договору є припинення правовідношення. Припинення правовідношення може мати місце як внаслідок порушення, так і у зв’язку з істотною зміною обставин. У першому випадку йдеться про застосування, передбаченого законодавством способу захисту, у другому – підставою припинення є волевиявлення сторін, якщо інше не передбачено законом або договором.

Зокрема, ч. 1 ст. 652 ЦК України визначено, що у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не випливає із сутті зобов’язання. Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

Таким чином, у коментованому випадку, йдеться про припинення зобов’язальних правовідносин. Підставою припинення є не факт їх порушення однією зі сторін, а істотна зміна обставин, що виражається у неможливості досягнення відповідного правового результату. Отже, виникнення і припинення правовідношення відбувається у рамках регулятивного процесу. Не змінює правової ситуації примусове припинення правовідношення у разі істотної зміни обставин за рішенням суду. У даному випадку також не виникає правоохоронного відношення, оскільки відсутній факт правопорушення.

Зміну обставин слід розглядати як форс-мажорну ситуацію, яка не залежить від протиправної поведінки сторін договірного зобов’язання. Розгляд судом справи про припинення правовідношення у зв’язку з істотною зміною обставин свідчить про те, що сторони не досягли згоди щодо добровільного припинення відносин на основі взаємного волевиявлення.

Якщо сторони не досягли згоди щодо розірвання договору, він може бути розірваний судом лише на підставах, передбачених законодавством. До них належить істотна зміна обставин. У ч. 2 ст. 652 ЦК України законодавець встановив умови, характерні для всіх договорів, які пов’язуються з істотною зміною обставин. До них відносяться такі умови:

1) у момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;

2) зміна обставин, зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості і обачності, які від неї вимагалися;

3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладанні договору;

4) із суті договору або звичаїв ділового обороту не випливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована особа.

Примусове припинення зобов’язання може мати такі ж наслідки, як і припинення у добровільному порядку. Різниця полягає у підставах припинення. У першому випадку припинення здійснюється за рішенням юрисдикційного органу на підставі положень закону або договору. У другому – за взаємною домовленістю учасників відносин. Але як у першому, так і в другому випадку припинення зобов’язання здійснюється у рамках регулятивного правовідношення. Натомість охоронне правовідношення виникає внаслідок порушення регулятивного відношення.

На підставах, передбачених законом, можуть припинятися речові відносини у житловій сфері. Безпосередньою підставою може бути факт правопорушення або нездійснення суб’єктивного житлового права протягом визначеного законодавством часу. Так, відсутність без поважних причин володільця житлового сервітуту протягом року, позбавляє його права користуватися житловим приміщенням. У даному випадку не йдеться про правопорушення, оскільки житловий сервітут є правом, а не обов’язком. Відповідно, відсутність заінтересованості в уповноваженої особи щодо здійснення свого житлового права не можна вважати правопорушенням. Отже, немає потреби у захисті суб’єктивних житлових прав.

З іншого боку вимога власника житла про втрату володільцем житлового сервітуту права користування житлом є формою реалізації правомочності власника. Тому вона також здійснюється в рамках регулятивного правовідношення.

У житлових відносинах законодавець встановив спеціальну норму припинення правовідношення шляхом розірвання договору у разі невиконання або неналежного виконання наймачем своїх договірних обов’язків. Так, згідно з ч. 2 ст. 825 ЦК України договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі:

1) невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлено більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі – понад два рази;

2) руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає.

Відповідно до ч. 4 ст. 825 ЦК України наймодавець може попередити наймача про необхідність усунення порушень, пов’язаних з використанням житла не за призначенням або порушення прав та інтересів сусідів. У разі продовження порушення договір житлового найму може бути розірваний на вимогу наймодавця. З розірванням договору найму житла припиняється правовідношення. Таку підставу припинення правовідношення слід розглядати як спосіб захисту порушених прав наймодавця.

Чинне законодавство надає сторонам право припиняти правовідношення шляхом розірвання договору за взаємною згодою, якщо інше не встановлено договором чи законом. Учасники правовідносин можуть розірвати договір навіть при відсутності порушення обов’язків. Припинення зобов’язань можливе і у разі відмови від договору. Як підкреслює Г. О. Уразова, у деяких випадках відмова від зобов’язання виступає як міра захисту суб’єктивних цивільних прав [147, c. 14].

На думку В. М. Коссака, необхідно в законодавстві чітко розмежовувати підстави для відмови від договору та його розірвання. Відмова від договору допускається, якщо таке право для однієї зі сторін передбачено законом або договором. Розірвання договору як підстава припинення договірних відносин можлива у разі порушення (невиконання) своїх обов’язків контрагентом [61, c. 65].

І. Г. Бабич на основі аналізу термінів "відмова від договору", "відмова від зобов’язання", а також "розірвання договору" дійшла до висновку, що підстав для їх розмежування немає, оскільки особа, відмовляючись від договору як правочину, одночасно відмовляється і від прийнятих на себе зобов’язань, своїх прав та обов’язків за договором [5, c. 5].

Однак цей висновок не зовсім чітко формує уявлення про правову природу підстав припинення зобов’язання. Адже відмова від договору або його розірвання може мати місце у разі невиконання чи неналежного виконання зобов’язання. Зокрема, наймач має право відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому. Якщо це сталося з причин незалежних від наймодавця, то має місце форс-мажор. Якщо непридатність для використання житла була наслідком невиконання обов’язків наймодавця щодо капітального ремонту житла, переданого в оренду, то розірвання договору і припинення правовідношення буде способом захисту. Але в такому випадку припинення правовідношення не можна трактувати як спосіб захисту житлових прав, оскільки, у разі розірвання договору, наймач втрачає право користування житлом. Інакша ситуація у разі користування житлом у будинках державного та комунального житлового фонду. У цьому випадку власник житла повинен надати тимчасово інше житлове приміщення на час капітального ремонту. Тому розірвання або відмова від договору найму житла з ініціативи наймача і відповідно припинення правовідношення не можна вважати способом захисту власне житлових прав.

Дійти до такого висновку дає змогу аналіз правових наслідків розірвання або відмови від договору. Так, З. В. Ромовська вважає, що відмова від договору і розірвання договору – це різні правові категорії. Відмова від договору, зауважує авторка, має наслідком двосторонню реституцію, а у разі розірвання договору він втрачає чинність у майбутньому [124, c. 212].

Наслідки у вигляді двосторонньої реституції настають у випадку визнання правочину недійсним, а не відмови від нього. Інша ситуація, коли за взаємною згодою сторони відмовляються від договору, тоді вони можуть передбачити реституцію та інші правові наслідки. Спірним є твердження, що розірваний договір завжди втрачає чинність на майбутнє, адже сторони мають право визначити правові наслідки щодо виконання договірних зобов’язань.

Коментовані сентенції мають слушність для характеристики підстав та наслідків припинення правовідносин у багатьох сферах регулювання. Однак, виходячи зі специфіки житлових правовідносин, їх припинення з ініціативи наймача за договором найму житла не можна вважати способом захисту житлових прав, оскільки втрачається право на користування житлом без покладення обов’язку на наймодавця надати інше житлове приміщення.

Захист житлових прав здійснюється шляхом поєднання способів, встановлених цивільним і житловим законодавством. Припинення правовідношення як спосіб захисту житлових прав слід розглядати через призму міжгалузевої концепції охорони і захисту порушених прав та інтересів. У контексті дисертаційного дослідження йдеться про житлові права як самостійний об’єкт захисту або у поєднанні з іншими, зокрема, речовими правами.

З іншого боку вплив на способи захисту матиме вид власності житла. Свою специфіку матиме припинення правовідношення як спосіб захисту житлових прав у державному (комунальному) житловому фонді та у відносинах найму приватного житла. Але спільною ознакою є те, що припинення житлового правовідношення з ініціативи користувача житловим приміщенням не можна трактувати як спосіб захисту його житлових прав.

Захист права здійснюється з метою досягнення певного результату та задоволення власних потреб. Захист житлових прав полягає у вимаганні належної поведінки від зобов’язаної особи, а саме: у забезпеченні можливості користування житлом. У разі припинення правовідношення уповноважена особа позбавляється можливості здійснювати право користування житлом. Тому можна віднести зазначений спосіб до захисту цивільних прав, але не житлових.

Відмова або розірвання договору у житловій сфері з ініціативи наймодавця теж має свої особливості. У рамках охоронного правовідношення здійснюється захист суб’єктивних цивільних прав у широкому розумінні (наприклад, права власності) та житлових прав, які є складовим елементом цивільних. Однак у конкретному охоронному правовідношенні з припиненням прав як способу захисту не йдеться про захист житлових прав уповноваженої особи – наймодавця, оскільки він на момент чинності договору найму житла не міг користуватися орендованим житлом. Тому об’єктом захисту будуть суб’єктивні цивільні права, які порушені внаслідок протиправної поведінки наймача та осіб, які разом з ним мають право користуватися житлом.

Водночас, не можна ігнорувати припинення правовідношення як спосіб захисту житлових прав. Необхідно розрізняти захист суб’єктивного цивільного права загалом і суб’єктивного житлового права. Останнє може бути самостійним об’єктом правового захисту або складовим елементом комплексного суб’єктивного приватного права. Залежно від об’єкта правовідношення можна застосовувати конкретний спосіб захисту. Якщо припинення правовідношення, як спосіб захисту, спрямоване на захист житлових прав, то йдеться про специфічний засіб захисту в області житлових відносин.

Так, пошкодження житла наймачем не лише порушує право власності наймодавця-власника, але й, виходячи з функціонального призначення об’єкта власності, його житлові права. Аналогічно, розірвання договору піднайму житла спрямоване на захист житлових прав наймача. Тому, залежно від спрямованості захисту, можна диференціювати способи його застосування.

Таким чином, припинення правовідношення у житловій сфері може бути як констатацією відсутності житлових відносин, так і способом захисту суб’єктивних житлових прав наймодавця або власника житла. З боку уповноваженої особи – користувача житловим приміщенням коментований спосіб захисту означає припинення житлових прав.

Суб’єктивне цивільне право – це юридично визначена міра можливої поведінки уповноваженої особи з метою задоволення потреб (інтересів) останньої. Характерними ознаками суб’єктивного права є: належність права на підставі закону або договору; визначеність повноважень уповноваженої особи; варіативність поведінки уповноваженої особи щодо здійснення правомочностей від її волі; спрямованість на задоволення потреб (інтересів) уповноваженої особи з дотриманням прав та інтересів інших осіб; можливість вимагати належної поведінки від зобов’язаних осіб та можливість захисту прав при порушенні [14, c. 12].

Остання ознака характерна для застосування способів захисту порушеного суб’єктивного цивільного права. У житлових відносинах особа також сама визначає варіант поведінки у разі порушення її прав. Тому припинення правовідношення є способом захисту цих прав. Водночас, особа, яка мала право користування житлом, втрачає зазначене право. Якщо це відбувається за її ініціативою і спрямовано на задоволення її інтересів, то така поведінка буде способом захисту, однак не житлових прав. У разі припинення правовідношення з підстав, пов’язаних з порушенням особою-користувачем житлового приміщення своїх обов’язків, залежно від об’єкта правоохоронного правовідношення, останнє може бути спрямоване на захист житлових прав іншої сторони самостійно або у комплексі із захистом інших прав (наприклад, права власності).

Припинення правовідношення, як спосіб захисту, слід розглядати як акт волевиявлення учасника житлових правовідносин у разі порушення його прав. У разі виникнення загрози порушення житлових прав, припинення правовідношення можна розглядати як спосіб охорони та захисту.

Охорона і захист житлових прав здійснюється у межах, порядку та у спосіб, встановлений законодавством, шляхом комбінованого поєднання цивільних та житлових норм. Припинення правовідношення як спосіб захисту житлових прав слід розглядати через призму сучасної концепції охорони прав, яка охоплює різноманітні моделі охорони і базується на міжгалузевих принципах. Тому припинення правовідношення можна розглядати як елемент регулятивного механізму і водночас охоронного засобу.

Застосування цього способу зумовлено характером правовідношення та суб’єктним складом. Якщо створюється загроза негативного впливу на суб’єктивні права особи, необхідно припинити порушення. Формою припинення порушення буде припинення правовідношення. Так, охорона і захист сімейних прав можуть поєднуватися із захистом житлових прав. Адже члени сім’ї мають право користування житловою площею. Припинення сімейних відносин з власником житла зумовлює необхідність охорони прав останнього в деяких випадках шляхом припинення житлового правовідношення [37, c. 154]. Це підкреслює комплексний характер способів захисту житлових прав.

Припинення правовідношення у житловій сфері має ознаки юрисдикційного та неюрисдикційного захисту. Ознакою неюрисдикційного захисту є певні елементи самозахисту, які полягають у тому, що учасники житлових відносин самостійно можуть приймати рішення про розірвання договору найму житла у випадках, передбачених договором або законом.

Сторони договору найму житла можуть розірвати договір за взаємною згодою, виходячи зі свободи договору. У даному випадку має місце припинення регулятивного правовідношення. У разі порушення житлових прав особи виникає охоронне правовідношення, у рамках якого здійснюється захист порушених прав. Зміст охоронного правовідношення складають права та обов’язки, спрямовані на захист порушеного права.

У даному випадку припинення житлового правовідношення можна трактувати як спосіб захисту лише у ситуаціях, коли така міра спрямована на забезпечення прав та інтересів особи, у володінні якої перебуває об’єкт житлової нерухомості. Припинення правовідношення означає відсутність правового зв’язку між суб’єктами. Вступаючи у певні правовідносини, їх учасники мають намір щодо досягнення відповідного результату. Припинення правовідношення унеможливлює досягнення правового результату. Тому воно має негативні наслідки для обох учасників правовідносин.

Припинення правовідношення як спосіб захисту з ініціативи учасника, права якого порушені, слід трактувати способом захисту, якщо будуть попереджені ще більш негативні наслідки майнового характеру. Так, пошкодження наймачем житла та членами його сім’ї житлового приміщення є порушенням права власності та водночас житлових прав володільця об’єкта житлової нерухомості. Тому розірвання договору найму житла з його ініціативи є способом захисту не лише речового права, а й житлового.

ЦК України допускає можливість припинення відносин у примусовому (судовому) порядку та добровільному порядку. Однак учасники договірних відносин не мають права вимагати повернення того, що було виконано ними за зобов’язаннями до моменту розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом. У житлових правовідносинах це практично неможливо.

Коментоване положення ст. 652 ЦК України застосовується у разі розірвання договору і припинення правовідношення за добровільною згодою сторін. У разі припинення правовідношення як способу захисту зазначені наслідки застосовуватися не можуть. У даному випадку, негативні наслідки характерні для сторони, яка порушила обов’язки.

Договір у житловій сфері виконує регулятивну функцію і є підставою виникнення правовідношення, змістом якого є права та обов’язки сторін. У разі порушення зобов’язання, визначеного договором, до винної сторони можуть бути застосовані міри відповідальності в порядку, передбаченому цивільним і житловим законодавством. Серед способів охорони та захисту житлових прав має місце припинення правовідношення.

Правовідношення у житловій сфері може виникати на підставі інших, ніж договір, юридичних фактів. Але це не означає, що воно може бути припинено як спосіб захисту. У рамках охоронного правовідношення, змістом якого є захист порушеного права, вчиняються дії, спрямовані на припинення правового зв’язку між суб’єктами з метою недопущення або припинення правопорушення.

У цивільному праві одним зі способів захисту цивільних прав та інтересів є припинення зобов’язань. У житлових зобов’язаннях, які виникають між сторонами договору, підставою є розірвання договору. Договір є підставою виникнення цивільних зобов’язань та їх припинення. Хоча, на думку О. В. Дзери, з припиненням чинності договору, не завжди зникають правові зв’язки між суб’єктами договірного зобов’язального правовідношення. Певна частина цих зв’язків може зберігатися, зокрема, щодо невиконання обов’язків або щодо захисних відносин у межах встановлених законом строків позовної давності [36, c. 275].

Натомість А. Л. Святошнюк вважає, що розірвати можна лише частково або повністю невиконаний договір, оскільки належне виконання договору припиняє договірний процес і усуває між сторонами правовий зв’язок, який був встановлений у рамках договірного зобов’язання [127, c. 13-14].

Належне виконання зобов’язання припиняє договірні відносини. Але у такому випадку немає правопорушення і відповідно відсутнє охоронне правовідношення, у рамках якого здійснюється захист порушеного житлового права. Чинне законодавство надає право сторонам розірвати укладений ними договір за взаємною згодою.

Одностороння відмова від договірних зобов’язань може бути з підстав, передбачених законом або самим договором. Однією з таких підстав є порушення договірних зобов’язань одним з контрагентів. У загальних положеннях ЦК України про зобов’язання, не визначені конкретні підстави односторонньої відмови від зобов’язання, але ст. 615 ЦК України надає сторонам право на відмову від зобов’язання частково або повністю у разі порушення цього зобов’язання другою стороною. Це повною мірою стосується договірних зобов’язань у житловій сфері. Водночас відмова від договору може мати місце і без порушення сторонами своїх зобов’язань, у випадках передбачених договором або законом.

У разі взаємоузгодженого волевиявлення або односторонньої відмови від договірних зобов’язань відбувається розірвання договору. Відмова від договору у житловій сфері може мати правомірний характер. Водночас потерпіла сторона має право розірвати договір у разі невиконання договірних зобов’язань іншою стороною у вигляді санкції. У такому випадку, розірвання договору або відмова від нього припиняє правовідношення у житловій сфері. Так, у разі невиконання договірної умови про капітальний ремонт житла наймачем, наймодавець може вимагати розірвання договору найму житла.

Отже, учасники житлових відносин можуть вступати у договірні зв’язки і можуть їх припиняти. Одним зі способів захисту можна вважати розірвання або відмову від договору найму житла, у разі порушення договірних обов’язків контрагентом. Відповідно, припиняються правовідносини, як наслідок розірвання договору. Якщо це тягне негативні наслідки для порушника, можна віднести таку міру до способів захисту житлових прав. При цьому, слід мати на увазі вид житла, стосовно якого виникають правовідносини.

Так, у будинках державного та комунального житлового фонду розірвання чи відмова від договору найму житла з ініціативи наймача з підстав невиконання договірних зобов’язань контрагентом у судовій практиці не спостерігається. Це пояснюється тим, що негативні наслідки розірвання договору покладаються на наймача, оскільки він втрачає право на житло, яким він користується. А претендувати на інше у державному чи комунальному житловому фонді він може відповідно до публічно-правових приписів житлового законодавства.

Тому розірвання чи відмову від договору найму житла як спосіб захисту у вигляді припинення правовідносин необхідно розглядати через призму негативних наслідків для сторони, яка порушила договірні зобов’язання. У житловому законодавстві слід розглядати правові категорії "розірвання договору" та "відмова від договору". Відмова від договору є підставою припинення правовідносин навіть у разі відсутності порушення договірних зобов’язань. Розірвання договору є підставою припинення триваючих договірних зв’язків у разі порушення стороною своїх обов’язків.

Охорона та захист житлових прав через припинення правовідношення здійснюється шляхом поєднання цивільних та житлових норм. Припинення правовідношення як спосіб захисту в житловій сфері слід розглядати через принцип сучасної концепції захисту цивільних прав, яка є симбіозом загальних і спеціальних правових засобів. Тому припинення правовідношення можна розглядати як спосіб захисту, передбачений загальними нормами цивільного права і спеціальними положеннями житлового законодавства.

Застосування коментованого способу захисту житлових прав, залежить від суб’єктного складу, виду житлової нерухомості та характеру правовідношення. Якщо створюються умови для порушення суб’єктивного житлового права, необхідно припинити правопорушення. Способом припинення правопорушення може бути припинення правовідношення. Так, використання наймачем житлового приміщення не за призначенням, псування його, може мати наслідком розірвання договору найму житла і відповідно припинення правовідносин.

Припинення житлового правовідношення, як спосіб захисту, слід відрізняти від інших підстав припинення відносин. Зокрема, відмова від договору за взаємною згодою або одностороння відмова з підстав, передбачених договором або законом, також припиняє правовідношення. Але у такому випадку не йдеться про спосіб захисту.

Так, співвласник житла має право на виділ у натурі частки, що є спільною сумісною власністю у порядку, встановленому ст. 364 ЦК України. Такий виділ повинен здійснюватися за згодою всіх співвласників. У разі недосягнення згоди, спір про виділ частки вирішуватиметься у судовому порядку. Поділ спільного житла (за наявності, передбачених законом, можливостей для цього) призводить до припинення відносин спільної сумісної власності. Однак у даному випадку не можна вважати, що здійснюється захист житлових прав шляхом припинення правовідношення.

Припинення житлового правовідношення, як спосіб захисту, може здійснюватися лише в юрисдикційному порядку. При цьому немає значення характер житлових відносин: зобов’язальний чи речово-правовий, хоча ЦК України допускає можливість припинення відносин у примусовому (судовому) порядку та у добровільному, шляхом розірвання договору.

Припинення житлових відносин має місце при порушенні суб’єктивних житлових прав. При цьому об’єктом порушення можуть бути як майнові так і немайнові складові права на житло. Майнові можуть охоплювати речові і зобов’язальні відносини. Оскільки зміст житлових відносин визначають майнові та немайнові права, то захист, шляхом припинення правовідношення, може мати місце стосовно як перших, так і других.

Отже, ефективним способом захисту житлових прав наймодавця за договором найму житла є припинення правовідносин. Наймодавець може захистити свої права шляхом розірвання договору. Негативним наслідком для наймача буде припинення права користування житлом, яке є складовим елементом суб’єктивного цивільного права на житло.

Натомість, припинення житлових відносин з ініціативи наймача у будинках державного та комунального житлового фонду як реакція на невиконання стороною договору найму житла своїх обов’язків (наприклад, щодо капітального ремонту житла), не завжди можна розглядати як спосіб захисту. Водночас, розірвання договору внаслідок невиконання своїх обов’язків наймодавцем за договором найму житла, яке є об’єктом приватної власності, може трактуватися як цивільно-правовий спосіб захисту суб’єктивних житлових прав. Різниця у трактуванні зазначених правових категорій полягає у тому, що договірні відносини з найму житла у будинках державного та комунального житлового фонду базуються на адміністративному акті уповноваженого державного органу або органу місцевого самоврядування. Припиняючи житлові відносини, наймач може втратити право на житло в суб’єктивному розумінні його суті. Для того, щоб отримати нове житлове приміщення у державному чи комунальному житловому фонді, необхідним є адміністративно-розпорядчий акт уповноваженого державного органу або органу місцевого самоврядування. Адже житлові відносини у даному випадку мають публічно-приватний характер. Розриваючи договір найму житла (відмовляючись від житлового приміщення) у державному чи комунальному житловому фонді, фізична особа – наймач ставить себе у невигідне становище. Крім цього, слід мати на увазі, що члени сім’ї наймача житла у будинках державного і комунального житлового фонду мають самостійне право користування житловими приміщенням, хоча не є стороною договору. Тому припинення правовідносин у житловій сфері, у контексті здійснення способів захисту, необхідно розглядати через призму правових наслідків для уповноваженої та зобов’язаної особи.

Розірвання договору найму житла і припинення житлових відносин може бути шляхом відмови від договору і в приватних відносинах. Згідно з ч. 1 ст. 825 ЦК України, наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці.

Водночас, законодавець покладає на наймача обов’язок попередити наймодавця за три місяці до припинення відносин. Якщо наймач звільнив приміщення без попередження, наймодавець має право вимагати від нього плату за користування житлом за три місяці, якщо наймодавець доведе, що він не міг укласти договір найму житла на тих самих умовах з іншою особою.

Таким чином, надаючи можливість наймачу у будь-який момент відмовитися від договору, на нього покладаються обов’язки компенсувати негативні матеріальні наслідки, пов’язані з порушенням обов’язку попередити наймодавця за три місяці до розірвання договору.

Наймач має право також відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому. У даному випадку, відмову від договору і припинення житлових правовідносин можна трактувати як спосіб захисту наймачем порушених житлових прав та інтересів, оскільки він звільняється від обов’язку попередити наймодавця про відмову за три місяці.

Припинення правовідношення може мати також інші правові наслідки, зокрема, виселення з житлового приміщення. В юридичній літературі висловлювалася думка, що виселення, на яких би підставах воно не проводилося, належить до заходів державно-правового впливу [41, c. 175]. Не погоджуючись повністю з таким твердженням, слід звернути увагу, що виселення є наслідком припинення житлового правовідношення, який узалежнений від волі уповноваженої особи. Якщо наймач нищить житло, то наймодавець, припинивши відносини, має право вимагати звільнення житлової площі шляхом виселення. Це відповідає ст. 47 Конституцій України, згідно з якою ніхто не може бути примусово позбавлений житла, окрім як на підставі закону за рішенням суду. Тому виселення у площині приватних відносин слід розглядати як цивільно-правовий наслідок припинення правовідношення у разі правопорушення. Інший характер має виселення у разі загрози обвалу будинку, який належить до державного чи комунального житлового фонду або самовільного вселення у житлове приміщення. У таких випадках мають місце публічно-правові засоби впливу відповідно до положень законодавства.

ЖК України дає перелік підстав виселення з житлового приміщення. ЦК України визначає підстави розірвання договору найму житла і відповідно припинення житлових відносин.

Так, згідно зі ст. 625 ЦК України договір найму житла може бути розірваний на вимогу наймодавця за рішенням суду у разі:

1) невнесенням наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі – понад два рази;

2) руйнування або псування житла наймачем, або іншими особами, за дії яких він відповідає.

Якщо наймач житла або інші особи, за дії яких він відповідає, використовують житло не за призначенням або систематично порушують права та інтереси сусідів, наймодавець може попередити наймача про необхідність усунення цих порушень. Якщо наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після попередження продовжують використовувати житло не за призначенням або порушувати права та інтереси сусідів, наймодавець має право вимагати розірвання договору найму житла. Правовим наслідком розірвання договору найму житла є виселення з житла наймача та інших осіб, які проживали у помешканні, без надання їм іншого житла.

Виселення з житлового приміщення може бути з інших підстав, які не пов’язані з правопорушенням. Так, виселення з житлового приміщення здійснюється в таких випадках:

1) житлове приміщення непридатне для проживання;

2) будинок підлягає зносу;

3) виселення з житлового фонду спеціального призначення (службових житлових приміщень, гуртожитків);

4) виселення власника і членів сім’ї з житла у разі звернення стягнення на предмет іпотеки [21, c. 211].

ЖК України установлює загальні і спеціальні підстави для припинення права на житло, а також вимоги до житлових приміщень у разі виселення громадян з наданням іншого приміщення. Це є суттєвою гарантією дотримання житлових прав громадян [42, c. 176]. Виселенню підлягають тимчасові жильці, оскільки у них не виникає права на житло.

Отже, виселення є наслідком припинення житлових правовідносин, у разі порушення наймачем своїх обов’язків. Водночас, виселення може мати місце також в інших випадках, передбачених законодавством. У таких випадках виселення має публічно-правовий характер або підставою виселення можуть бути юридичні факти виникнення правовідносин в інших галузях права. Наприклад, припинення трудових відносин правовим наслідком може мати виселення зі службового житла. Але у даному випадку немає порушення цивільних прав. Таким чином, виселення є наслідком припинення житлових правовідносин, як способу захисту порушених прав та інтересів.

Розірвання договору найму (оренди) житла слід розглядати як правоприпиняючий юридичний факт. Оскільки саме з розірванням договору між сторонами припиняються договірні правовідносини. У зв’язку з чим, В. Г. Швидкою запропоновано захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб – сторін та інших учасників договору найму житла при його розірванні визначити як передбачені законом правомірні дії фізичних та юридичних осіб (сторін та інших учасників договору) на правопорушення або інші об’єктивні обставини, які виражені у здійсненні правоприпиняючого юридичного факту [158, c. 12].

Погоджуючись загалом з думкою авторки, необхідно відзначити, що право на розірвання договору, як цивільного способу захисту, мають сторони договору. Інші особи, які мають право проживати з наймачем (у тому числі члени сім’ї), не мають права вимагати розірвання договору найму житла.

Від розірвання договору як цивільно-правового способу захисту слід відрізняти відмову від договору. Хоча ст. 825 ЦК України називається "Розірвання договору найму житла", в її дефініції використовується стосовно наймача термін "відмова від договору найму". Так, ч. 1 ст. 825 ЦК України передбачає, що наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці.

Якщо наймач звільнив помешкання без попередження, наймодавець має право вимагати від нього плату за користування житлом за три місяці, якщо доведе, що він не міг укласти договір найму на таких самих умовах з іншою особою. Крім цього, наймач може відмовитися від договору найму житла, якщо житло стане непридатним для постійного проживання у ньому.

Отже, законодавець термін "відмова від договору найму" як підставу припинення правовідносин з ініціативи наймача, вживає в якості правоприпиняючого юридичного факту в регулятивному правовідношенні і як спосіб захисту – в охоронному.

Ст. 825 ЦК України передбачає захист наймодавця у разі відмови від договору найму житла наймача. Обов’язком останнього є письмове попередження наймодавця. Звільнення житла без письмового попередження наймодавця слід трактувати як порушення законодавчо встановленої процедури розірвання цивільного договору найму житла шляхом відмови наймача від договору. Водночас, відмова від договору найму, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому, є способом захисту суб’єктивного житлового права наймача.

Певні особливості захисту житлових прав у контексті здійснення права власності у багатоквартирному будинку мають місце для осіб, які проживають у ньому. Багатоквартирний будинок – це житловий будинок, у якому розташовані три чи більше квартири. Крім цього, у багатоквартирному будинку можуть бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об’єктами нерухомого майна [105].

Приміщення загального користування (у тому числі допоміжні) є спільним майном багатоквартирного будинку. Згідно із Законом України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" під управлінням багатоквартирним будинком розуміється вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов’язків співвласників, пов’язаних з володінням, користуванням та розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.

Управління багатоквартирним будинком здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Істотними умовами договору про надання послуг з управління багатоквартирного будинку є: 1) перелік послуг; 2) права і обов’язки сторін; 3) ціна на послугу; 4) строк дії договору.

Коментований договір безпосередньо не регулює житлові відносини. Але він спрямований на забезпечення реалізації права на житло. Здійснення останнього не можливе без володіння та користування допоміжними приміщеннями багатоквартирного будинку, до яких належать приміщення, призначенні для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттєкамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення).

Згідно з ч. 2 ст. 382 ЦК України усі власники квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огороджувальні, несучо-огороджувальні конструкції будинку, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія у разі державної реєстрації таких прав.

Здійснення суб’єктивного права на житло пов’язується з реалізацією права співвласності на нежитлові приміщення. У багатоквартирному будинку суб’єктивне цивільне право на житло реалізується у площині зобов’язального та речового права. Зобов’язальні відносини виникають на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Підставою виникнення речових відносин є юридичний факт виникнення права власності на квартиру і водночас право співвласності на нежитлові приміщення, призначені для обслуговування будинку.

Відповідно матимуть особливості способи захисту порушених житлових прав. У разі порушення умов договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, можуть застосовуватися міри захисту властиві зобов’язальному праву. Вони не спрямованні безпосередньо на захист житлових прав. Тому припинення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком не можна вважати способом захисту саме суб’єктивних житлових прав.

**2.5 Відшкодування збитків як спосіб захисту в житлових відносинах**

Правовим наслідком порушення житлових прав є обов’язок винної сторони понести цивільно-правову відповідальність. Цивільно-правову відповідальність можна розглядати як застосування до правопорушника, у разі вчинення ним протиправних дій або бездіяльності, передбачених договором чи законом заходів державного примусу у вигляді додаткових цивільно-правових обов’язків майнового характеру. Специфіка житлових відносин безумовно відображається і на особливостях покладення на кожну зі сторін цивільно-правової відповідальності у випадку невиконання чи неналежного виконання зобов’язань.

У доктрині цивільного права залежно від підстав виникнення розрізняють два види відповідальності: договірна і недоговірна (деліктна). Кожний з цих видів відповідальності можливий у сфері житлових відносин. Договірною вважається відповідальність, яка настає за невиконання або неналежне виконання зобов’язання, що виникло на підставі договору.

Недоговірна (деліктна) відповідальність настає у разі вчинення протиправних дій однією особою щодо іншої за відсутності між ними договору або незалежно від наявних між ними договірних відносин. Така відповідальність настає за порушення обов’язку, встановленого законним або підзаконним актом, і виражається у формі відшкодування шкоди.

Таким чином, основною відмінністю між договірною і недоговірною відповідальністю є невиконання або неналежне виконання зобов’язання однією зі сторін договору, натомість недоговірна відповідальність настає у разі вчинення цивільного правопорушення (делікту) за відсутності між суб’єктами договірних відносин. На думку Луця В. В., наявність складу цивільного (як і будь-якого іншого) правопорушення це загальна і, як правило, єдина підстава цивільно-правової (і будь-якої іншої) відповідальності. Склад правопорушення є тим юридичним фактом, на підставі якого виникають правовідносини між правопорушником і потерпілим, та формуються певні вимоги потерпілого і обов’язки правопорушника для залагодження шкоди, завданою протиправними діями [68, с. 70].

Крім цивільно-правових способів захисту житлових прав фізичних осіб, передбачених ст. 16 ЦК України, судами мають застосовуватися заходи, які забезпечують необхідні умови для реалізації житлових прав, відновлюють порушені житлові права, а також мають застосовуватися такі способи захисту, як негайні заходи для виселення у разі самозахоплення житла, поновлення житлових прав, згідно з нормами, заходи грошового стягнення та відшкодування збитків [21, c. 191].

В охоронних договірних та деліктних альтернативних зобов’язаннях законом право вибору надано потерпілому (кредитору), тобто захищено сторону, яка зазнала шкоди внаслідок порушення її прав та законних інтересів [81, c. 14].

Цивільно-правова відповідальність є певним негативним наслідком для особи, яка вчинила правопорушення. Останнє, складається з певних елементів, які в сукупності утворюють склад правопорушення. Для настання цивільно-правової відповідальності необхідною є наявність певних умов, а саме: протиправність поведінки особи, яка вчинила правопорушення; шкідливі наслідки протиправної поведінки; причинний зв’язок між шкодою та протиправною поведінкою; вина.

Протиправність поведінки в житлових відносинах полягає у порушенні норм законодавства або у не виконанні чи неналежному виконанні договірного зобов’язання. Протиправними слід вважати такі дії, які порушують нормативно встановлені приписи законодавства, яке регулює житлові відносини або умови договору. Протиправність поведінки може проявлятися у двох формах: протиправна дія і протиправна бездіяльність. Зазначені форми відповідно свідчать про порушення суб’єктом пасивного обов’язку утримуватися від певних дій або активного обов’язку – їх вчинити.

У сфері житлових відносин можлива протиправна поведінка, як у вигляді протиправної дії, так і протиправної бездіяльності. Наприклад, пошкодження житла є протиправною дією, натомість, несплата вартості найму житла протягом певного строку – протиправною бездіяльністю.

Дія вважається протиправною, коли порушуються приписи, заборони, встановлені нормами права. Для трактування протиправною бездіяльність необхідна наявність відповідних норм цивільного або житлового законодавства, які встановлюють певні обов’язки для суб’єктів відносин. Порушення обов’язку в житлових відносинах за можливості його виконання становить зміст протиправної поведінки. Такий обов’язок може бути встановлений також договором.

Наступною умовою настання цивільно-правової відповідальності є шкідливий наслідок. Загальною підставою виникнення будь-яких правовідносин з відшкодування шкоди є факт завдання шкоди [56, c. 164]. Вона полягає у негативному наслідку протиправної поведінки, що проявляється у втраті або применшені певного майнового чи немайнового блага. Найчастіше негативний наслідок проявляється у матеріальній шкоді. Розмір відшкодування залежить від розміру майнової шкоди. Остання визначається залежно від обсягу пошкодження або втрати майна, неможливості його використання за призначенням.

Часто в юридичній літературі в контексті засад цивільно-правової відповідальності вживається два поняття для характеристики негативних майнових наслідків правопорушення: "збитки" і "шкода". Шкода – це загальне родове поняття негативних майнових наслідків правопорушення, натомість, збитки є економічним (вартісним, грошовим) еквівалентом завданої шкоди. Збитки мають подвійну правову природу, адже вони є економічною і юридичною категорією. Економічні збитки – це негативні наслідки у формі зменшення майнових благ. Юридична категорія збитки складається лише з тих, які виникають внаслідок порушення у межах цивільних правовідносин, уповноважений учасник яких має право вимагати від зобов’язаної особи відшкодування таких збитків [76, c. 196-197].

Категорія збитки знайшла своє відображення у ст. 22 ЦК України, згідно з якою збитками є втрати, яких особа зазнала у зв’язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки), а також доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода).

У житлових відносинах категорія "збитки" має місце у розумінні як реальних втрат, так і упущеної вигоди. Так, пошкодження житла може мати наслідком не лише припинення житлових правовідносин з ініціативи власника житла (наймодавця), але й відшкодування збитків. У даному випадку прослідковується комплексний характер цивільно-правових способів захисту порушених житлових прав.

В юридичній літературі зобов’язання відшкодування збитків інколи трактується як додаткові зобов’язання, якщо відшкодовуються збитки, заподіяні порушенням зобов’язання. У випадках, коли відшкодування збитків здійснюється у рамках зобов’язання з відшкодування шкоди, має місце основне зобов’язання, хоч воно і позначається у ст. 1166 ЦК України як відповідальність. В останньому випадку грошове зобов’язання з відшкодування збитків (шкоди), може забезпечуватися неустойкою, а також індексацією заборгованості. Порушення зобов’язання відшкодування збитків (шкоди), за логікою речей, не повинно тягти відповідальність у вигляді відшкодування збитків [51, c. 12].

Слід однак зауважити, що у даному трактуванні підміняється поняття загальної цивільної відповідальності у вигляді відшкодування збитків спеціальними формами відповідальності. Всі вони функціонують у рамках єдиного правоохоронного правовідношення. За порушення регулятивного правовідношення наступає цивільна відповідальність: як загальна, у формі відшкодування збитків, так і спеціальна – оплата штрафних санкцій (неустойки, штрафу, пені). Тому не виникає додаткового охоронного правовідношення за порушення обов’язку відшкодування збитків. При цьому слід розрізняти договірну і недоговірну цивільну відповідальність у рамках правоохоронного відношення. Відповідно грошове зобов’язання з відшкодування збитків не може забезпечуватися неустойкою.

Так, у разі пошкодження житла, наймач і члени його сім’ї повинні відшкодувати збитки, пов’язані з ремонтом, вартістю матеріалів тощо. У даному випадку мають місце реальні збитки. Якщо наймач не попередив наймодавця про дострокове розірвання договору найму житла, то він повинен відшкодувати орендну плату за три місяці у разі відсутності іншого наймача, який уклав би договір житлового найму. У цьому випадку йдеться про компенсацію упущеної вигоди. Принцип повного відшкодування збитків застосовується також у житлових відносинах. Тому можливе поєднання різних форм цивільної відповідальності.

Необхідною умовою настання цивільно-правової відповідальності є наявність причинного зв’язку між протиправною поведінкою і шкідливими наслідками. Причинний зв’язок між дією і наслідком означає, що одне явище (причина) передує іншому (наслідку) і породжує його. Якщо шкода не є наслідком протиправної поведінки заподіювача шкоди, а сталася з інших причин, то у заподіювача шкоди не виникатиме обов’язку відшкодувати заподіяне [70, c. 87].

Причинний зв’язок не повинен бути ймовірним, гіпотетичним. Створеним грою уяви і припущень, він повинен існувати об’єктивно і не змінюватися від суб’єктивного сприйняття реальних обставин. Він повинен існувати у реальній дійсності і не змінюватися від рівня (ступеня) його пізнання.

Наступною умовою причинного зв’язку має бути певна послідовність: протиправна поведінка в обов’язковому порядку має передувати заподіянню шкоди або, принаймні, ці дві категорії повинні співпадати в часі. У житлових правовідносинах факт правопорушення має співпадати в часі із виникненням завданої шкоди (наприклад, у разі пошкодження житла) або передувати шкідливому наслідку (у випадку не попередження наймодавця за три місяці до розірвання договору).

Важливою характеристикою причинного зв’язку є його обов’язкова обумовленість, тобто причина повинна породжувати наслідок. Тільки у цьому випадку можна стверджувати, що є прямий причинно-наслідковий зв’язок. Якщо допустимим є висновок про можливість наявності ймовірного зв’язку, то такий зв’язок визнається непрямим і не підлягає юридичній оцінці.

Для того, щоб встановити юридичний зв’язок явищ, причина і наслідок завжди повинні безпосередньо відноситися до конкретної ситуації. Непрямий зв’язок означає лише одне – протиправна поведінка знаходиться поза межами юридичної оцінки такого факту, як юридичний зв’язок між протиправною поведінкою і заподіянням шкоди.

Ще однією умовою настання цивільної відповідальності є наявність вини заподіювача шкоди. Згідно з ч. 1 ст. 614 ЦК України, особа, яка порушила зобов’язання несе відповідальність за наявності її вини (умислу або необережності), якщо інше не встановлено договором або законом.

Вина – це психічне ставлення особи до своєї поведінки (дії або бездіяльності) та спричинених нею наслідків. Залежно від співвідношення психічних елементів, які утворюють зміст вини, визначають її форми – умисел та необережність. У цивільному праві класифікація вини на види не впливає на розмір цивільно-правової відповідальності. Правове значення в окремих випадках має груба необережність як форма вини.

Слід зазначити, що вина не завжди є обов’язковою умовою настання цивільної відповідальності. У визначених ЦК України випадках, деліктна відповідальність настає без вини. Поступове розширення сфери застосування правила про необхідність відшкодування шкоди, завданої без вини, призвело до формування у вітчизняному праві системи зобов’язань з відшкодування шкоди, які виникають незалежно від вини [18, c. 14]. У житлових відносинах для виникнення цивільної відповідальності необхідна серед інших підстав наявність вини.

Суб’єктом цивільної відповідальності у житлових відносинах можуть бути як користувач житла, так і особа, яка надає житло у користування. Особливість полягає у тому, що власник (володілець) житла не може нести недоговірну (деліктну) відповідальність, в той час як користувач житловою площею (наймач, члени його сім’ї або особи, які з ним проживають) можуть підлягати як договірній, так і недоговірній (деліктній) відповідальності.

У цивільному праві розрізняють два основні види шкоди: майнову і немайнову (моральну). Для захисту житлових прав характерна як перша, так і друга. Але необхідно визначитися з видом цивільно-правової відповідальності. Немайнова (моральна) відповідальність може мати місце у деліктних відносинах у сфері житлового права. У договірних відносинах захист житлового права здійснюється майновими засобами у вигляді відшкодування збитків та/або сплати, передбачених договором або законом, штрафних санкцій.

Матеріальна шкода виражається втратами у майновій сфері, моральна пов’язується з психічними переживаннями потерпілого внаслідок порушення його житлових прав. Обидва види можуть поєднуватися в рамках цивільно-правової відповідальності. Звичайно, у житлових відносинах відшкодування немайнової (моральної) шкоди є доволі рідким явищем у судовій практиці. Але виключати таку можливість не можна, адже у Постанові Пленуму Верховного Суду України від 31 березня 1995 року "Про судову практику в справах про відшкодування моральної (немайнової) шкоди" [109] передбачено, що моральна шкода має місце також у разі порушення права власності. Отже, пошкодження наймачем житла правовим наслідком може мати майнову та моральну шкоду, завдану власнику житла.

Згідно з ч. 2 ст. 32 ЦК України моральна шкода може полягати у фізичному болю та стражданнях, яких фізична особа зазнала у зв’язку з каліцтвом або іншим ушкодженням здоров’я. У житлових відносинах цей вид моральної шкоди не застосовується. Але це не означає, що моральна шкода не може відшкодовуватися взагалі. Теоретично про виникнення у потерпілого немайнових втрат можна говорити у разі будь-якого за характером порушення будь-яких належних йому суб’єктивних прав [97, c. 175].

Моральна шкода полягає у душевних стражданнях, яких фізична особа зазнає у зв’язку з протиправною поведінкою щодо неї. Такого роду душевні страждання можуть бути пов’язані з неправомірним виселенням з житлового приміщення, перешкоджанням здійснення житлових прав уповноваженою особою та особами, які з нею проживають, особливо малолітніми та неповнолітніми дітьми.

Розмір відшкодування моральної шкоди залежить від характеру правопорушення, глибини душевних страждань. Більш чіткіших критеріїв визначення моральної шкоди законодавством України не встановлено. Судова практика по різному визначає підходи до розміру моральної шкоди.

Моральну шкоду у житлових правовідносинах як вид цивільно-правової відповідальності можна розглядати також через призму порушення особистого немайнового блага, яким є право на житло. Як зазначає В. І. Бобрик, враховуючи немайновий характер права на особисте життя та інших прав, спрямованих на його охорону, суди та інші правозахисні органи повинні надавати перевагу немайновим способам захисту і відповідальності під час розгляду справ про порушення права на особисте життя [11, c. 174].

Право зарубіжних країн передбачає компенсацію моральної шкоди за порушення немайнових благ. Для характеристики такого порушення у Німеччині застосовується термін "компенсація за страждання" або "шкода, завдана почуттям". У праві Англії та США існує декілька варіантів визначення поняття моральної шкоди: психічна шкода (psychological injury), психіатрична шкода (psychiatric injury), нервовий шок, потрясіння (nervous shock), звичайні переживання (ordinari shock). Проте найбільш поширеним у праві Англії та США і наближеним до поняття моральної шкоди є термін "психічна шкода" [162].

Для визнання в судовому порядку наявності психологічної травми як різновиду моральної (немайнової) шкоди, позивач повинен довести цей факт доказами. Підставою виникнення моральної шкоди повинно бути порушення житлових прав. Метою обов’язку відшкодування моральної шкоди є максимальне повернення потерпілого до стану, який передував моменту її заподіяння, але в жодному випадку таке відшкодування не повинно розглядатися як "винагорода" потерпілому за страждання, які йому довелося пережити.

Відшкодування моральної шкоди не завжди може пов’язуватися з відновленням житлових прав. Якщо особа втратила інтерес до задоволення житлових потреб у відношенні, яке передувало порушенню, або продовження житлових відносин неможливо у морально-етичному аспекті, потерпілий може вимагати в якості сатисфакції порушення житлових прав відшкодування лише моральної (немайнової) шкоди. Так, порушення сервітутних житлових прав члена сім’ї під час перебування на тривалому стаціонарному лікуванні з ініціативи власника житла може зробити неможливим у моральному аспекті співжиття як членів сім’ї в майбутньому.

Відшкодування моральної (немайнової) шкоди найчастіше застосовується у разі виникнення деліктних зобов’язань із заподіяння шкоди здоров’ю особи. Водночас, моральна (немайнова) шкода має місце у разі порушення особистих немайнових благ. Тому відшкодування моральної шкоди слід розглядати як порушення особистого немайнового права фізичної особи на житло. Останнє декларується в Конституції України та ЦК України.

Однак треба мати на увазі, що зміст будь-якого правовідношення у цивільному праві розглядається через призму суб’єктивних цивільних прав та обов’язків, які їм кореспондуються. Якщо правовідношення виникло на підставі договору, то порушення його умов наслідком відшкодування моральної шкоди матиме лише у випадках, прямо передбачених законом або самим договором.

Моральна шкода у житлових відносинах можлива у разі вчинення правопорушення (делікту), який спричиняє почуття приниження, пригніченості, гніву, сорому, розпачу, психологічного дискомфорту в особи, у зв’язку з порушенням її житлових прав. Як наслідок особа втрачає можливість приймати правильні рішення, продовжувати звичний для неї спосіб і режим існування. Ці зміни примушують особу докладати додаткові зусилля для організації свого життя, вони є визначальними показниками настання моральної шкоди [161, c. 17]. Тому для відшкодування моральної (немайнової) шкоди необхідна наявність як психологічного фактора, так і факту порушення суб’єктивного житлового права.

У сучасній судовій практиці з цивільних справ Великобританії, США поняття моральної (психологічної) шкоди у переважній більшості випадків застосовується за наявності складу правопорушення чи доведення інциденту, при якому було порушено права особи. Для цього використовується весь арсенал юридичних засобів доказування: від показів свідків до висновків психоаналітиків [165, c. 1097].

Відповідно до загальних підстав для застосування цивільно-правової відповідальності в Україні обов’язковому з’ясуванню при вирішенні спору про відшкодування моральної (немайнової) шкоди підлягають:

- наявність такої шкоди;

- протиправність діяння заподіювача шкоди;

- наявність причинно-наслідкового зв’язку між шкодою та протиправним діянням заподіювача шкоди;

- вина особи, яка заподіяла шкоду.

Для визнання в судовому порядку наявності психологічної травми у разі порушення житлових прав як різновиду моральної (немайнової) шкоди, позивач повинен довести цей факт доказами. При чому порядок визнання (встановлення) порушення психологічної стабільності має бути оформлений відповідним документом, зокрема висновком експерта (спеціаліста). В останні роки в Україні в основу більшості судових рішень з цивільних спорів щодо відшкодування моральної (немайнової) шкоди були покладені висновки психологічної експертизи.

У разі порушення житлових прав особи їй також заподіюється моральна шкода, яка полягає в наявному психологічному дискомфорті, психічних стражданнях, потрясінні. Але актуальним залишається питання розміру моральної (немайнової) шкоди. Її відшкодування не повинно розглядатися як "винагорода" потерпілому за психічні страждання. Згідно зі ст. 23 ЦК України моральна шкода відшкодовується грішми, іншим майном або в інший спосіб, за рішенням суду незалежно ввід відшкодування майнової шкоди. Розмір грошової компенсації моральної шкоди визначається судом залежно від характеру правопорушення, стосовно житлових прав глибини душевних страждань, вини особи, яка завдала моральної шкоди, а також з урахуванням інших обставин, які мають істотне значення. Також при визначені розміру завданої моральної шкоди враховуються вимоги розумності та справедливості.

Однак до цього часу в Україні немає узагальнення судової практики щодо цієї категорії справ. Як свідчить вітчизняна судова практика, суди, при визначенні розміру відшкодування моральної шкоди, по різному розуміють встановлені ч. 3 ст. 23 ЦК України засади розумності, справедливості та виваженості. Особливістю компенсації моральної (немайнової) шкоди у разі порушення права на житло є, як правило, відсутність фізичних страждань потерпілої особи. Але в особи, право на житло якої порушено, мають місце психологічні переживання. Для обґрунтування розміру моральної (немайнової) шкоди у такому випадку слід використовувати психологічну експертизу. Визначення суми психологічних переживань та страждань потерпілої особи в грошовому еквіваленті експертами-психологами сьогодні стає поширеним явищем у вітчизняній судовій практиці, хоча методика такого розрахунку Міністерством юстиції України у встановленому порядку не затверджена.

Відшкодування моральної шкоди у житлових відносинах можливе за наявності делікту, внаслідок якого виникає зобов’язання з відшкодування завданої шкоди. Це може бути пошкодження житла, самовільне переобладнання наймачем житлового приміщення тощо. Такі дії не охоплюються змістом договірних правовідносин. Тому поряд з відшкодуванням матеріальної (майнової) шкоди, потерпіла особа має право на компенсацію моральної шкоди. Водночас, моральна компенсація може бути передбачена сторонами в договорі у разі порушення. Це відповідає позиції О. О. Отраднової, що попри позадоговірний характер деліктних зобов’язань, як регулятор відносин між його учасниками може виступати договір, яким є домовленість між потерпілим та делінквентом щодо способу та порядку відшкодування шкоди [86, c. 27]. У такому випадку сторони самостійно визначаться з розміром компенсації за психологічний дискомфорт у разі порушення договірних зобов’язань. Однак, слід відзначити, що в договірній практиці такий вид відповідальності фактично не застосовується. Сторонам простіше передбачити в договорі найму житла штрафні санкції у вигляді неустойки (штрафу, пені) за наявності факту порушення договірних обов’язків.

Недоговірна відповідальність – це відповідальність за порушення житлових прав та обов’язків, що виникають не з договору найму житла, а з інших підстав (юридичних фактів). Договором найму житла регулюються суб’єктивні житлові права, які мають відносний характер і відповідальність за порушення яких є договірною. Натомість, правом на житло в об’єктивному розумінні охоплюються як майнові, так і немайнові відносини. Право на житло як особистісне немайнове право фізичної особи є абсолютним. Відповідно, при його порушенні, за наявності складу правопорушення, наступає недоговірна відповідальність у вигляді моральної (немайнової) шкоди.

За порушення договірних житлових зобов’язань винна сторона сплачує, передбачені законодавством та договором, штрафні санкції і відшкодовує збитки. Останні мають іншу правову природу ніж категорія "шкода". Відшкодування завданої порушенням житлових прав шкоди має компенсаційний характер. Поняття "збитки" включає, згідно зі ст. 22 ЦК України, реальні втрати та упущену вигоду. У деліктних відносинах право на компенсацію потерпіла особа має лише в межах реально понесених майнових втрат і відшкодування моральної (немайнової) шкоди.

Моральна шкода відшкодовується незалежно від майнової шкоди та не пов’язана з розміром цього відшкодування. На відшкодування моральної шкоди, у разі порушення житлових прав, можуть претендувати лише фізичні особи. Хоча ЦК України передбачає можливість бути стороною договору найму житла також юридичній особі, яка укладає договір для проживання своїх працівників. Йдеться про те, що юридична особа не може зазнати душевних страждань, психологічного дискомфорту внаслідок протиправних дій в житловій сфері.

Водночас, суб’єктом цивільної відповідальності у вигляді відшкодування моральної шкоди за порушення житлових прав може бути юридична особа незалежно від форми власності, у тому числі органи державної влади та місцевого самоврядування. Зокрема, Постановою Пленуму Верховного Суду України "Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя" [101] зазначено, що суди мають суворо дотримуватися права особи на відшкодування за рахунок держави чи органів місцевого самоврядування матеріальної чи моральної шкоди, завданої незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю органів державної влади, місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб при здійсненні ними своїх повноважень. Наведене є актуальним для цивільної відповідальності у сфері здійснення житлових прав.

**Висновки до розділу 2**

1. Правова охорона і захист житлових прав повинна здійснюватися в рамках комплексної системи норм, спрямованих на забезпечення реалізації цих прав. Механізм захисту житлових прав має на меті створення умов, які виконують як превентивні функції, так і функції усунення негативних наслідків, спричинених порушенням житлових прав. Вибір конкретного способу захисту здійснюється на основі волевиявлення особи, права якої порушені з урахуванням імперативних приписів чинного законодавства. При цьому не виключається можливість застосування способів захисту на підставі добровільної згоди учасників спірного правовідношення.

2. Визнання права, як спосіб захисту, слід відмежовувати від встановлення факту, який має юридичне значення. У разі встановлення певного юридичного факту не йдеться про захист права, а метою є доведення існування відповідного правового зв’язку. Однак встановлення юридичного факту не виключає надалі можливості захисту своїх житлових прав шляхом визнання права.

3. Під визнанням права слід розуміти дію або сукупність дій, спрямованих на встановлення існування житлового права в одній з формалізовано-юридичних форм, передбачених законодавством. Визнання права можна розглядати як спосіб охорони і спосіб захисту. Якщо житлове право ще не порушене, але існують певні сумніви у його існуванні, і тим самим створюється загроза його порушення в майбутньому, то йдеться про спосіб охорони. У разі порушення житлового права слід застосовувати визнання права як спосіб захисту. При цьому це може бути самостійний спосіб захисту, або в поєднанні з іншими. Реалізація цього способу охорони та захисту може бути в примусовому та добровільному порядку.

4. П. 1 ч. 2 ст. 16 ЦК України слід викласти в такій редакції: “Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути: 1) визнання права, під яким слід розуміти підтвердження існування цивільного права в одній з формалізовано-юридичних форм, передбачених законодавством”.

5. Одним з видів порушення суб’єктивного житлового права є його оспорювання. Способом захисту у такому випадку є юридичне визнання належності наявного суб’єктивного права особі. Однак невизнання чи оспорювання права повинно мати об’єктивний характер і мати певні юридичні наслідки. Суб’єктивний підхід до невизнання чийогось житлового права без об’єктивних негативних правових наслідків не може вважатися порушенням і підставою виникнення охоронного правовідношення.

6. Одним зі способів захисту суб’єктивного житлового права є його відновлення, яке знаходиться в нерозривному зв’язку з визнанням цих прав. Адже відновлення права на житло не можливо здійснити без його визнання. Відновлення права у сфері житлових відносин повинно бути конкретизовано залежно від змісту порушених правомочностей. Цей спосіб захисту може застосовуватися в комплексі з іншими правовими засобами або самостійно.

7. У житлових правовідносинах, які базуються на договірних підставах, суб’єктивне право уповноваженої особи та обов’язок зобов’язаної особи в охоронному правовідношенні збігаються зі змістом регулятивного правовідношення між ними. Відновлення становища, що існувало до порушення, полягає у виконанні боржником свого обов’язку, який є елементом змісту регулятивного правовідношення. Підставою виникнення охоронного правовідношення є порушення боржником свого договірного обов’язку. Аналогічна ситуація в речових правовідносинах, об’єктом яких є житло. Характерною ознакою цього способу захисту є те, що порушник фактично повинен виконати обов’язок, який був елементом змісту регулятивного правовідношення до моменту порушення.

8. Зміна правовідношення, як спосіб захисту, полягає у майбутньому переформатуванню одного або кількох елементів правовідношення, за винятком предмета і способу виконання зобов’язання. Правовим наслідком зміни житлового правовідношення є зміна його змісту. Уповноважений суб’єкт має інші суб’єктивні права, відповідно змінюється або розширюється коло обов’язків зобов’язаної особи, які кореспондуються цьому суб’єктивному праву.

9. Припинення правовідносин у житловій сфері у контексті здійснення способів захисту необхідно розглядати через призму негативних правових наслідків для уповноваженої та зобов’язаної особи. Припинення житлового правовідношення у будинках державного та комунального житлового фонду з ініціативи наймача не можна вважати способами захисту порушених прав. Припиняючи житлові відносини, наймач може втратити право на житло у суб’єктивному розумінні його суті.

10. Одним з наслідків припинення житлового правовідношення, як способу захисту, є виселення. Водночас, виселення може мати місце в інших випадках, передбачених законодавством, і не пов’язаних з порушенням житлових прав. Підставою виселення може бути юридичний факт припинення трудових відносин з позбавлення права займати службове жиле приміщення, загроза обвалу жилого приміщення тощо. Але в таких випадках немає порушення цивільних прав. Однак виселення громадян з наданням іншого приміщення слід розглядати через призму дотримання їх прав на житло.

11. Захист житлових прав може здійснюватися шляхом відшкодування завданих збитків. Підстави виникнення обов’язку щодо відшкодування збитків у житлових відносинах мають певну специфіку. Зокрема, протиправність поведінки у житлових відносинах полягає у порушені норм законодавства або у невиконанні чи неналежному виконанні зобов’язання. Протиправними слід вважати такі дії, які порушують нормативно встановлені приписи законодавства, яке регулює житлові відносини, або умови договору. У сфері житлових відносин можлива протиправна поведінка як у вигляді протиправної дії, так і протиправної бездіяльності.

12. Викласти ст. 392 ЦК України в такій редакції: “Власник майна може пред’явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорюється або не визнається іншою особою, а також у разі неможливості поновити втрачений документ, який засвідчує його право власності”.

**Розділ 3**

**Особливості застосування цивільно-правових способів захисту залежно від правового режиму житла та статусу учасників житлових відносин**

**3.1 Проблеми захисту житлових прав залежно від правового режиму житла**

Питання охорони та захисту прав та інтересів учасників має особливості залежно від правового режиму житла і підстав виникнення суб’єктивного житлового права. У судовій практиці справи, пов’язані з житловими спорами відносять до категорії цивільних*.* Але джерельну базу розгляду таких спорів складають не лише норми ЦК України, а й ЖК України, Сімейного кодексу України. Це пов’язується з особливостями захисту житлових прав окремих суб’єктів житлових відносин.

Зокрема, спори, що випливають із ЖК України, стосуються невиконання умов договору соціального найму житла, договору користування житлом соціального призначення, із житлово-кооперативних відносин, спори, що безпосередньо пов’язані з договором найму жилого приміщення у комунальній квартирі; про відмову у видачі охоронного свідоцтва; про примусовий обмін жилого приміщення, яке він займає, про переселення на час капітального ремонту жилого будинку; про відмову в наданні жилого приміщення, що збереглося після капітального ремонту; про видачу ордеру на жиле приміщення; про надання жилого приміщення за вимогою громадян, у випадках порушення встановленого законодавством строку надання житла тощо. Окремо виділяються спори, пов’язані з визнанням ордеру на жиле приміщення недійсним у випадках надання недостовірних відомостей про членів сім’ї, які включені до ордеру, про розміри раніше займаної площі, що послужило підставою для взяття на квартирний облік, порушення прав інших громадян на зазначене в ордері жиле приміщення, у випадку видачі ордера на жиле приміщення, право на яке зберігає інший громадянин, порушення прав наймачів на ізольоване жиле приміщення, що звільнилося у квартирі, порушення порядку заселення, порушення встановленого порядку розгляду та вирішення питання про взяття громадян на квартирний облік і надання жилих приміщень, у тому числі з порушенням черговості отримання житла, інші випадки порушення включення до ордера членів сім’ї, які не дали на це своєї згоди, видача ордера на фактично зайняте приміщення, видача ордера на нежиле приміщення, на частину кімнати чи суміжну кімнату, на жиле приміщення, що не відповідає санітарним і технічним вимогам, за відсутності рішення про надання жилої площі, що має бути винесене відповідним органом [24, c. 360].

Зазначені спори мають здебільшого побічний характер, хоча деякі з них, наприклад, видача ордера на зайняте жиле приміщення, на жиле приміщення, яке не відповідає санітарним і технічним вимогам тощо, випливають із порушення суб’єктивного цивільного права на житло. Тому способи захисту мають свою специфіку, виходячи з особливостей житлових правовідносин у будинках державного та комунального житлового фонду. Адже договірні відносини найму житла в державному та комунальному житловому фонді базуються на адміністративному публічному рішенні та видачі ордеру.

Так, 17 березня 2014 року колегія суддів судової палати у цивільних справах Апеляційного суду Львівської області розглянула у відкритому судовому засіданні в місті Львові цивільну справу за апеляційною скаргою ОСОБА\_3 на рішення Залізничного районного суду м. Львова від 04 листопада 2013 року у справі за позовом ОСОБА\_2 до ОСОБА\_3, виконавчого комітету Львівської міської ради, треті особи - Залізнична районна адміністрація Львівської міської ради, орган опіки та піклування Залізничної районної адміністрації Львівської міської ради, про визнання недійсним ордера на квартиру, відшкодування моральної шкоди.

Апелянт посилався на те, що суд не взяв до уваги те, що згідно з підпунктом 1.2 пункту 1 рішення виконавчого комітету Львівської міської ради від 23.03.2006 р. № 140, виконком надав квартиру на всіх членів сім'ї позивача, в тому числі і на нього з дотримання встановленого законом порядку. А посилання суду на те, що ордер був виданий на підставі завідомо підробленої заяви про необхідність покращення житлових умов, є помилковим, оскільки цей документ є заявою про склад сім'ї та про оформлення ордеру. Крім того, апелянт посилається на те, що суд не врахував того, що видачею спірного ордеру не порушені права позивача та немає підстав, передбачених [ст. 59 ЖК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_292/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#292) України для його визнання недійсним.

Задовольняючи вимоги позивача щодо визнання ордеру недійсним районний суд виходив з того, що при вирішенні питання про надання квартири був порушений порядок надання жилих приміщень, а саме - спірний ордер було видано на підставі завідомо підробленої від імені позивача заяви від 02 березня 2006 року про необхідність покращення житлових умов.

Відповідно до [ст. 51 ЖК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_268/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#268) України жилі приміщення в будинках житлового фонду місцевих Рад народних депутатів надаються громадянам виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті селищної, сільської Ради народних депутатів за участю громадської комісії з житлових питань, створюваної при виконавчому комітеті з депутатів Рад, представників громадських організацій, трудових колективів. У разі незгоди з прийнятим рішенням особа, яка вважає, що цим рішенням порушено її право на отримання зазначеного жилого приміщення, може оскаржити це рішення до суду ([ст. 191 ЖК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_118170/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#118170) України).

Встановлено, що рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 23.03.2006 р. № 401 "Про надання квартир черговикам міської ради", виконавчий комітет розглянувши заяви громадян, враховуючи пропозиції громадської комісії з житлових питань при виконкому, вирішив надати квартири та видати ордери, зокрема (підпункт 1.2 пункту 1) ОСОБА\_2 - черговику за місцем проживання з 1996 року за № 19 411, у списку для першочергового надання житла № 5 190, на квартиру АДРЕСА\_1, на сім'ю з 4-х осіб (він, дружина ОСОБА\_3, донька ОСОБА\_4, мати дружини ОСОБА\_5), що проживає та зареєстрований з 2002 року як власник у квартирі АДРЕСА\_2, де всього проживають та зареєстровані вказані чотири особи. Зазначені обставини не заперечуються сторонами та рішення виконкому не оскаржувалося та не визнавалось недійсним у зазначеній частині. Крім того, у зазначеному рішенні виконкому зазначено, що квартира, яка надається, передана в рахунок лімітів для забезпечення житлом сімей військовослужбовців, що загинули під час виконання службових обов'язків, звільнених у запас або відставку, учасників бойових дій в Афганістані та воєнних конфліктів у зарубіжних країнах. Правомірність перебування позивача із сім'єю на квартирному обліку, в тому числі на першочергове отримання житла як учасників бойових дій в Афганістані, ніким не оспорювалося та підтверджується матеріалами справи.

Пунктами 69, 70, 72, 73 Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР, затверджених [постановою Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської Ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. № 470](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_12_25/pravo1/KP840470.html?pravo=1) [95] ( редакції, чинній на час видачі спірного ордеру), було передбачено, що на підставі рішення про надання жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду виконавчий комітет районної, міської, районної в місті, селищної, сільської Ради народних депутатів видає громадянинові ордер (додаток № 7), який є єдиною підставою для вселення в надане жиле приміщення.

Ордер на жиле приміщення може бути визнано недійсним у судовому порядку у випадках подання громадянами відомостей про потребу в поліпшенні житлових умов, які не відповідають дійсності, порушення прав інших громадян або організацій на зазначене в ордері жиле приміщення, неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про надання жилого приміщення, а також в інших випадках порушення порядку і умов надання жилих приміщень. Вимогу про визнання ордера недійсним може бути заявлено протягом трьох років з дня його видачі.

Таким чином, ордер, це правовстановлюючий документ індивідуального характеру, що видається виконавчим органом місцевої ради, компетентним приймати рішення про надання житлової площі, та є підставою для вселення громадян у надане житлове приміщення в будинках державного чи громадського житлового фонду або фонду житлово-будівельного кооперативу.

Отже, єдиною підставою для вселення у житлове приміщення є ордер, а не рішення про надання громадянину житла. У надане житлове приміщення переселяються члени сім'ї, які включені в ордер. Підставою виникнення в члена сім'ї наймача, включеного до ордера, права користування житловим приміщенням є сам факт включення до ордера, а не вселення в приміщення.

Встановлено, що позивач разом із членами сім'ї, які були вказані в ордері на житлове приміщення, вселився у надану квартиру, прописався (зареєструвався) у ній, а відтак, ордер втратив свою силу, оскільки при вселенні громадянин здає ордер до житлово-експлуатаційної організації, а за її відсутності – відповідному підприємству, установі, організації так, як ордер породжує два види правовідносин: з одного боку, це адміністративно-правові відносини між виконавчим органом ради і житлово-експлуатаційною організацією, куди він здається, а з другого – це цивільно-правові відносини між громадянином та зазначеною житлово-експлуатаційною організацією, яка зобов'язана укласти з ним договір найму житлового приміщення.

Заява, на яку послався суд як на підставу визнання ордеру недійсним, яка написана 2 березня 2006 року від імені позивача відповідачкою, містить інформацію про те, що позивач просить надати його сім'ї вищевказану квартиру, в ордер вписати членів сім'ї, які перебувають з ним на квартирному обліку та оформити ордер на відповідачку, на що дають згоду всі повнолітні члени сім'ї. Зазначену заяву підписала мати позивачки, позивачка за себе та за позивача.

Відтак, системний аналіз зазначеного не дає підстав для висновку, що оформлення ордера на ім'я члена сім'ї позивача - його дружину, яка перебувала на квартирному обліку як член сім'ї позивача, з урахуванням рішення виконкому про надання квартири та видачу ордеру позивачу, може бути підставою для визнання ордеру недійсним з підстав, передбачених [ст. 59 ЖК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_292/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#292) України.

Тому висновок районного суду про те, що при вирішенні питання про надання квартири був порушений порядок надання жилих приміщень, а саме - спірний ордер було видано на підставі завідомо підробленої від імені позивача заяви від 02 березня 2006 року про необхідність покращення житлових умов, не відповідає дійсності, оскільки така заява не є документом, в якому міститься інформація про потребу в поліпшенні житлових умов. Позивач разом із членами сім'ї законно перебував на квартирному обліку і ними для цього не подавались такі, що не відповідають дійсності відомості про потребу в поліпшенні житлових умов, видачею ордеру не порушено прав інших громадян або організацій на зазначене в ордері жиле приміщення, не було і неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про надання жилого приміщення та немає порушення порядку та умов надання жилих приміщень [110].

Аналіз справи свідчить, що захист житлових прав у будинках державного та комунального житлового фонду можна розглядати у двох площинах: публічно-правовому – на етапі прийняття адміністративного рішення та видачі ордеру і цивільно-правовому – після укладення договору найму житла. Відповідно, сторони реалізували свої житлові права на підставі виданого ордеру, і мають право на їх захист згідно з чинним законодавством цивільно-правовими способами.

Це відповідає суті житлових відносин та здійсненню суб’єктивного права на житло. Порядок реалізації останнього залежить від виду житла. Від виду житлового фонду залежатимуть особливості охорони та захисту суб’єктивного цивільного права на житло. Тому представляє інтерес аналіз особливостей здійснення способів захисту суб’єктивного житлового права залежно від правового режиму житлового фонду, зокрема, державного, комунального та приватного.

Зазначене підтверджується наступною судовою справою, яка розглядалася 2 квітня 2014 року Колегією суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ. Згідно з фабулою справи ОСОБА\_6 звернувся до суду із позовом до ОСОБА\_7 про усунення перешкод у користуванні власністю своєю квартирою, виселення з указаної квартири відповідача та вселення.

В обґрунтування позовних вимог посилався на те, що на підставі договору дарування від 24 листопада 2011 року він є власником квартири АДРЕСА\_1. Вказану квартиру йому подарувала його сестра ОСОБА\_8, чоловік якої залишився зареєстрованим і проживає у спірній квартирі. Посилаючись в уточненій позовній заяві на те, що відповідач не є членом його сім'ї і не має права користуватися спірною квартирою, однак продовжує там проживати та чинить позивачу перешкоди у користуванні його власністю, позивач просив суд задовольнити позов.

Рішенням Сєвєродонецького міського суду Луганської області від 05 липня 2013 року, залишеним без змін ухвалою апеляційного суду Луганської області від 09 жовтня 2013 року, позов задоволено частково. Ухвалено усунути перешкоди в здійсненні ОСОБА\_6 права користування належною йому на праві власності квартирою АДРЕСА\_1. Вселено ОСОБА\_6 в квартиру АДРЕСА\_1. В іншій частині позову відмовлено.

У касаційній скарзі заявник порушує питання про скасування рішення Сєвєродонецького міського суду Луганської області від 05 липня 2013 року та ухвали апеляційного суду Луганської області від 09 жовтня 2013 року в частині відмови у позові щодо виселення ОСОБА\_7 з квартири позивача і ухвалення в цій частині нового рішення про задоволення позову, мотивуючи свою вимогу порушенням судами норм процесуального права та неправильним застосуванням норм матеріального права.

Судами встановлено, що відповідно до договору дарування квартири від 24 листопада 2011 року ОСОБА\_8 передала безоплатно у власність ОСОБА\_6 квартиру АДРЕСА\_1. За відомостями адресно-довідкового бюро Сєвєродонецького МВ УДМСУ в Луганській області станом на 28 листопада 2012 року ОСОБА\_7 зареєстрований за адресою АДРЕСА\_1. Рішенням апеляційного суду Луганської області від 11 вересня 2012 року відмовлено у позові ОСОБА\_7 до ОСОБА\_8, ОСОБА\_6 про встановлення факту сумісного проживання однією родиною, визнання договору недійсним, поділ майна, яке є об'єктом права спільної сумісної власності.

Задовольняючи частково позовні вимоги та вселяючи позивача у спірну квартиру, суд першої інстанції, з висновками якого погодився і суд апеляційної інстанції, виходив з того, що власником квартири АДРЕСА\_1 є позивач, а відповідач чинить ОСОБА\_6 перешкоди у користуванні спірною квартирою.

Відмовляючи у позові в частині виселення ОСОБА\_7 зі спірної квартири, суди виходили з того, що відповідач був зареєстрований у спірній квартирі як член сім'ї колишньої власниці ОСОБА\_8 до відчуження нею цієї квартири ОСОБА\_6, а позивач як новий власник майна не заявляв вимог про усунення перешкод у користуванні своєю власністю шляхом виселення з його квартири ОСОБА\_7 на тій підставі, що останній не є членом сім'ї позивача.

Проте, з висновками судів в частині відмови у виселенні ОСОБА\_7 зі спірної квартири погодитись не можна з огляду на наступне. Матеріали справи містять позовну заяву-уточнення позовних вимог від 11 січня 2013 року, в якій ОСОБА\_6 зазначав, що ОСОБА\_7 не є членом його сім'ї відповідно до [статті 64 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_308/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#308), а тому не має права користування спірним жилим приміщенням. На цій підставі ОСОБА\_6 просив суд усунути перешкоди у користуванні власністю шляхом виселення з його квартири ОСОБА\_7

Судом установлено, що ОСОБА\_7 зареєстрований в спірну квартиру колишнім власником ОСОБА\_8 і з того часу мешкає в цій квартирі. Права власника житлового будинку, квартири визначені [статтею 383 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843433/ed_2014_03_29/pravo1/T030435.html?pravo=1#843433) та [статтею 150 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_642/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#642), які передбачають право власника використовувати житло для власного проживання, проживання членів сім'ї, інших осіб і розпоряджатися своїм житлом на власний розсуд. Обмеження чи втручання в права власника можливе лише з підстав, передбачених законом.

Чинним законодавством України не передбачено перехід прав та обов'язків попереднього власника до нового власника в частині збереження права користування житлом членів сім'ї колишнього власника у випадку зміни власника. Виникнення права членів сім'ї власника квартири на користування квартирою та обсяг цих прав залежить від виникнення у власника квартири права власності на цю квартиру, а отже, припинення права власності на квартиру припиняє право членів його сім'ї на користування цією квартирою.

Оскільки ОСОБА\_6 є власником квартири АДРЕСА\_1, а ОСОБА\_7 вселився до цієї квартири та проживає в ній як член сім'ї колишнього власника квартири, колегія суддів Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ не погодилась із висновками судів першої та апеляційної інстанцій про відмову ОСОБА\_6 у позові в частині виселення ОСОБА\_7 з указаної квартири.

За таких обставин, рішення Сєвєродонецького міського суду Луганської області від 05 липня 2013 року та ухвала апеляційного суду Луганської області від 09 жовтня 2013 року в частині відмови у виселенні ОСОБА\_7 зі спірної квартири були скасовані з підстав, передбачених [статтею 341 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2133/ed_2014_02_23/pravo1/T041618.html?pravo=1#2133), з ухваленням у справі в цій частині нового рішення про задоволення позову [113].

Як свідчить аналіз коментованої справи житлові відносини у приватному житловому фонді тісно пов’язані з речовими. Тому особливістю захисту житлових прав є застосування цивільно-правових способів захисту, які властиві також інституту права власності.

Спори щодо захисту житлових прав залежно від виду житлового фонду можна диференціювати на публічно-правові та приватноправові. Стороною публічно-правових спорів є відповідний державний орган. Стаття 393 ЦК України встановлює загальне положення про цивільно-правову відповідальність державних органів, органів місцевого самоврядування за видання актів, які порушують права власників та інших осіб щодо володіння, користування та розпорядження належним їм майном. Такий акт може бути визнаний власником житла недійсним.

Відповідно до ст. 394 ЦК України власник жилого будинку має право на компенсацію, пов’язану зі знищенням цінності будинку, що спричинено діяльністю підприємств, організацій, у тому числі такою, що призвела до зниження рівня шумової та екологічної захищеності. Перелічені порушення мають деліктний характер. Але відшкодування шкоди здійснюється в цивільно-правовому порядку.

Підставами для визнання акта недійсним є невідповідність його вимогам чинного законодавства та компетенції органу, який видав цей акт. Однією з умов недійсності акта є порушення житлових прав та інтересів уповноваженої особи. Це може стосуватися житлових прав у будинках державного, комунального та приватного житлового фонду. Але у приватному житловому фонді порушуються, крім житлових, ще й право власності та пов’язані з ним речові права.

Особливістю захисту житлових прав у житловому фонді, який належить до державного або комунального, є те, що об’єктом захисту являється виключно право на житло наймача та членів його сім’ї. Власник житла в особі уповноваженого органу теж має право на захист порушених прав, але не житлових.

Відносини між власником житла в особі уповноваженого органу та наймачем і членами його сім’ї мають приватний характер, але базуються на відповідному адміністративно-розпорядчому рішенні, наприклад, про видачу ордеру. Адміністративно-розпорядчий акт повинен прийматися відповідно до вимог законодавства. Недотримання положень правових норм, які регулюють прийняття такого акта стосовно форми, строків прийняття тощо, може бути підставою визнання його недійсним, якщо порушує житлові права заінтересованих осіб.

Таким чином, правові форми і способи захисту житлових прав у будинках державного та комунального житлового фонду поєднують приватноправові та публічно-правові засади. При цьому слід мати на увазі, що публічно-правові засоби захисту житлових прав можуть застосовуватися і у випадках, коли суб’єктивне цивільне житлове право у конкретної особи (осіб) ще не виникло. Так, предметом розгляду може бути відмова у взятті громадян на квартирний облік і надання жилих приміщень, видача ордера на зайняття приміщення, що не відповідає санітарним і технічним вимогам тощо.

Ця теза підтверджується наступною судовою справою. 13 листопада 2013 року Колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, розглянувши в судовому засіданні цивільну справу за позовом Донської сільської ради Сімферопольського району до ОСОБА\_3, треті особи: приватне підприємство "Жилкомсервіс Клен", орган опіки та піклування Донської сільської ради Сімферопольського району про визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням, за касаційною скаргою ОСОБА\_3 на рішення Сімферопольського районного суду Автономної Республіки Крим від 08 травня 2013 року та ухвалу Апеляційного суду Автономної Республіки Крим від 21 серпня 2013 року, встановила, що Донська сільська рада Сімферопольського району звернулась до суду з позовом, у якому просила визнати ОСОБА\_3 такою, що втратила право користування кімнатою АДРЕСА\_1. Свої вимоги позивач обґрунтовував тим, що є власником гуртожитку за вказаною вище адресою. З 04 грудня 2004 року у кім. АДРЕСА\_1 була зареєстрована відповідачка, але з 2006 року за даною адресою вона не проживає, житлово-комунальні послуги не сплачує, належні їй речі в кімнаті відсутні. Враховуючи наведене, просив задовольнити позов.

Рішенням Сімферопольського районного суду Автономної Республіки Крим від 08 травня 2013 року, залишеним без зміни ухвалою Апеляційного суду Автономної Республіки Крим від 21 серпня 2013 року, позов задоволено. Визнано ОСОБА\_3 такою, що втратила право користування жилим приміщенням, розташованим за адресою: АДРЕСА\_1. У касаційній скарзі ОСОБА\_3 просить скасувати рішення та ухвалу судів попередніх інстанцій, справу повернути на новий судовий розгляд, мотивуючи свої вимоги порушенням судом норм матеріального та неправильним застосуванням норм процесуального права.

Вивчивши матеріали справи, перевіривши доводи касаційної скарги, колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ вважає, що касаційна скарга підлягає частковому задоволенню з огляду на наступне. Судами встановлено, що гуртожиток у АДРЕСА\_1 належить адміністративно-територіальній громаді в особі Донської сільської ради. Відповідно до довідки адресно-довідкового підрозділу ГУДМС, УДМС України у кімнатах АДРЕСА\_1 зареєстрована ОСОБА\_3 та її син ОСОБА\_4, 2000 року народження. Згідно з актом перевірки обліку проживання громадян ОСОБА\_3 та ОСОБА\_4 фактично з 2006 року не проживають за вказаною вище адресою. Фактично вказані кімнати займає сім'я ОСОБА\_5, якому в 2007 році був виданий ордер на зайняття цих кімнат і який в подальшому був скасований.

Задовольняючи позов Донської сільської ради та визнаючи ОСОБА\_3 такою, що втратила право користування спірними жилими приміщеннями, суд першої інстанції, з висновком якого погодився й апеляційний суд, виходив з того, що відсутність ОСОБА\_3 понад термін, встановлений [ст. 71 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_337/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#337), не викликана поважними причинами. Проте до таких висновків суди дійшли внаслідок неправильного застосування норм матеріального права.

У силу статей [71](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_337/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#337), [72 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_354/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#354) при тимчасовій відсутності наймача або членів його сім'ї за ними зберігається жиле приміщення протягом шести місяців. Якщо наймач або члени його сім'ї були відсутні з поважних причин понад шість місяців, цей строк за заявою відсутнього може бути продовжено наймодавцем, а в разі спору - судом. Визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням внаслідок відсутності цієї особи понад встановлені строки, провадиться в судовому порядку.

Пунктом 10 [Постанови Пленуму Верховного Суду України " Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України" від 12 квітня 1985 року № 2](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_1998_05_25/pravo1/VS85002.html?pravo=1) передбачено, що у справах про визнання наймача або члена його сім'ї таким, що втратив право користування жилим приміщенням ([стаття 71 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_337/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#337)), необхідно з'ясовувати причини відсутності відповідача понад встановлені строки. В разі їх поважності (перебування у відрядженні, у осіб, які потребують догляду тощо) суд може продовжити пропущений строк.

Звертаючись до суду з даним позовом, позивач зазначав, що ОСОБА\_3 з 2006 року не проживає у спірних кімнатах. Заперечуючи проти позову, відповідачка посилалася на перешкоджання їй у проживанні незаконно вселеної до спірних кімнат особою.

Вирішуючи спір, суди визнавши той факт, що відповідачка більше шести місяців не проживає в спірних кімнатах, не звернули увагу на те, що на спірне житло 04 червня 2007 року був виданий ордер іншій особі - ОСОБА\_5, який, незважаючи на скасування рішення про видачу ордера 06 березня 2009 року, продовжує проживати в цих кімнатах і це не заперечувалось позивачем. Між тим, проживання ОСОБА\_5 у спірних кімнатах свідчить про неможливість проживання в них ОСОБА\_3, яка не є членом його сім'ї, що, в свою чергу, є поважною причиною її відсутності. На зазначене суди уваги не звернули та дійшли помилкового висновку про задоволення позову.

Вищенаведене свідчить про те, що судами як першої, так і апеляційної інстанцій ухвалені помилкові судові рішення внаслідок неправильного застосування норм матеріального права, що відповідно до [ст. 341 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2133/ed_2013_07_04/pravo1/T041618.html?pravo=1#2133) є підставою для їх скасування та ухвалення нового рішення про відмову у позові [115].

У приведеній справі суди першої та апеляційної інстанції розглядали спір з позиції положень приватного права про втрату права користування житлом через відсутність наймача протягом встановленого законом строку. Але не звернули увагу про порушення адміністративно-публічних норм про заборону видачі ордеру на зайняте жиле приміщення, що й було причиною неможливості здійснення суб’єктивного права на користування житловим приміщенням. У коментованому випадку необхідно було захистити саме порушене суб’єктивне житлове право на користування житловим приміщенням з урахуванням його правового режиму.

Серед інших видів житла слід виокремити житловий фонд спеціального призначення, який надається в користування працівникам підприємств, установ і організацій на підставі відповідного договору. Правовий режим житла спеціального призначення має свої особливості. З цим пов’язуються особливості захисту житлових прав громадян, які проживають в такому житловому приміщені.

На відміну від житлового фонду загального призначення зазначені приміщення надаються незалежно від перебування працівників на квартирному обліку, без додержання черговості та пільг, установлених для забезпечення громадян житлом. А у випадках, якщо жилі приміщення розташовані на такій відстані від місця роботи, яка унеможливлює виконання ними трудових обов’язків, надання житлових приміщень допускається у випадках, коли ці працівники забезпечені житлом (працівники лісового господарства, природно-заповідних парків, працівники соціальної сфери в сільській місцевості).

На відміну від житлового фонду загального призначення на спеціальний житловий фонд поширюються законодавчі обмеження щодо здійснення суб’єктивних житлових прав громадян, яким надане це житлове приміщення. Як наслідок це пов’язано з особливостями охорони і захисту суб’єктивних житлових прав. Хоча наймачі користуються приміщеннями на підставі договору найму житла і відповідно виникають цивільно-правові відносини, деякі правомочності, які складають зміст суб’єктивного цивільного житлового права відсутні. Так, наймачі, яким надано службове житлове приміщення не мають права його приватизувати, здавати під найм, бронювати жиле приміщення, здійснювати обмін на інше житлове приміщення. Відповідно наймач службового приміщення не може претендувати на захист такого роду правомочностей, оскільки вони не є елементом змісту суб’єктивного житлового права, що виникає на підставі договору найму службового житла.

Охорона та захист житлових прав залежить від характеристики житлового фонду. Припинення трудових відносин без поважних причин є підставою втрати права користування службовим житлом. Така особа підлягає виселенню без надання іншого житлового приміщення. Виселення має наслідком припинення житлових відносин.

Отже, припинення житлового правовідношення пов’язано з виселенням осіб, які проживають в житловому приміщенні [27, c. 282]. Зокрема, на думку А. Тітова, виселення застосовується: 1) до осіб, які втратили законні підстави для користування конкретним житловим приміщенням; 2) до осіб, які продовжують користуватися житловим приміщенням, але порушують право користування житловим приміщенням [141, c. 80].

Але підстави припинення прав на житло, що встановленні в ЦК України і ЖК України для громадян, які проживають у спеціальному житловому фонді, істотно різняться. У власника житла, що є його приватною власністю, не втрачається право на жиле приміщення навіть у разі його фактичного невикористання протягом тривалого часу. Такий висновок відповідає положенням ч. 2 ст. 12 ЦК України, що нездійснення особою своїх цивільних прав не є підставою для їх припинення, крім випадків, встановлених законом.

Право власності на житло має абсолютний характер і не обмежується терміном його здійснення. Однак, слід мати на увазі, що припинення права на житло може пов’язуватися з втратою права власності у зв’язку з набувальною давністю. Згідно з ч. 1 ст. 344 ЦК України особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном – протягом п’яти років, набуває право власності на це майно. Отже, набуття права власності на житло і відповідно його припинення у попереднього власника пов’язується з нездійсненням останнім своїх повноважень з реалізації права на житло.

Така ситуація можлива і в разі укладення договору найму житла. Власник житла (наймодавець) може втратити право на житло, якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, який після закінчення строку договору не пред’явив вимоги про його повернення протягом п’ятнадцяти років з часу спливу строку позовної давності.

У названих випадках власники житла можуть захистити житлове право цивільно-правовими способами, характерними для захисту права власності. Таким чином, захист житлових прав може поєднуватися з іншими видами цивільно-правової охорони і захисту цивільних прав. Тому можна вести мову про комплексний підхід до захисту житлових прав, якому властивий комбінований захист житлового права за допомогою поєднання цивільних речових способів захисту і зобов’язальних.

Особливості способів захисту житлових прав зумовлені специфікою житлових відносин, яка полягає у тому, що основним об’єктом правового регулювання є житло разом із комплексом майнових прав і обов’язків, які належать до сфери правового регулювання житлових відносин. Ця специфіка залежить від виду житлового фонду та його призначення, а саме: державного, комунального чи приватного. Як відзначає І. В. Калаур, сучасне правове регулювання відносин найму (оренди) приватного житла являє собою певну ієрархію нормативних приписів, основу якої становлять норми ЦК України. Залишивши за межами цивільно-правового регулювання відносини найму житла, що є об’єктом права державної або комунальної власності, законодавець змоделював якісно новий договірний інститут, покликаний збалансовано забезпечувати інтерес наймача та осіб, які постійно проживають з ним, у реалізації їхнього права на житло та комерційний інтерес власника житла, переданого в найм [50, c. 29].

Водночас, правовий режим житла буде неоднорідним у державному та комунальному, зокрема, соціальному та спеціальному житловому фонді. До соціального зараховуємо приміщення, що надаються особам, які не забезпечені житлом відповідно до вимог, встановлених законодавством. Спеціальне житло надається окремим категоріям громадян, визначених законодавством. Особливості здійснення права на соціальне житло визначені у Законі України від 12 січня 2006 року "Про житловий фонд соціального призначення" [99].

Існує також житловий фонд для тимчасового проживання. Житлові приміщення цього фонду повинні відповідати санітарним і технічним вимогам. Це має особливу актуальність у сьогоднішніх умовах, коли є багато переселенців з тимчасово окупованої території. Перелічені види житла мають різний правовий режим, який впливає на обсяг правомочностей користувачів житловим приміщенням.

Житлові приміщення у державному, комунальному та приватному житловому фонді є предметом договору найму житла. Але цивільним і житловим законодавством встановлені різні вимоги до предмету договору найму житла залежно від його належності до виду житлового фонду.

Предметом договору найму в будинках (квартирах) приватної власності може бути як ізольоване, так і не ізольоване житлове приміщення (кімната, пов’язана з іншою кімнатою спільним входом), а також частина кімнати. Підсобні приміщення, а також непридатні для проживання приміщення предметом договору найму житла відповідно до положень ЦК України бути не можуть.

У ст. 63 ЖК України міститься перелік предмету договору найму житла в будинках державного та комунального житлового фонду, до якого належать окрема квартира або інше ізольоване жиле приміщення, що складається з однієї чи кількох кімнат, одноквартирний жилий будинок, кімнати в комунальній квартирі, частина будинку. Вони повинні бути призначені для постійного проживання і відповідати санітарним та технічним вимогам.

Придатність для проживання вказує на те, що нерухоме майно відповідним чином обладнано і відповідає санітарним, технічним вимогам [132, c. 37]. Не можуть бути самостійним предметом договору найму житла державного та комунального житлового фонду жиле приміщення, яке не відповідає розмірам, встановленим законодавством, для надання одній особі, суміжна кімната або частина кімнати, підсобні та нежилі приміщення, коридори, кухні, комори. Підсобні приміщення є складовою частиною житла, яке є предметом договору найму.

Таким чином, законодавством встановлені різні критерії визначення поняття жилого приміщення в приватному та державному і комунальному житловому фонді. З цим пов’язуються особливості застосування способів захисту житлових прав.

У законодавстві України немає єдиних вимог до житла як предмету договору найму та критеріям, яким має відповідати житло різних форм власності. Спільним є те, що, незалежно від форм власності, житлове приміщення повинне бути благоустроєним відповідно до умов конкретного населеного пункту, відповідати відповідним санітарним і технічним вимогам. З цим пов’язані особливості здійснення охорони та захисту житлових прав.

У будинках (квартирах) приватного житлового фонду первісне право на житло виникає виключно на основі вільного волевиявлення сторін у формі договору найму житла. Це відповідає концепції про віднесення до джерел права цивільно-правових договорів, у яких встановлюються обов’язкові правила поведінки для двох сторін [65, c. 22] У будинках державного та комунального житлового фонду укладенню договору передує адміністративно-розпорядчий акт у вигляді ордеру. Рішення відповідного органу державної влади чи територіального самоврядування можна оспорювати у судовому порядку у разі порушення житлових прав. Натомість відмову власника житла від укладення договору найму житла оскаржувати немає законних підстав,оскільки цивільне правовідношення ще не виникло. Тому не можна погодитися з тезою про виділення окремого способу захисту – визнання правочину неукладеним [44, c. 17].

Укладенню договору найму житла у будинках державного та комунального житлового фонду передують відносини публічно-правового характеру, зміст яких складають права та обов’язки з постановлення на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов і ухвалення відповідного рішення. Порушення цих прав є підставою для виникнення охоронного правовідношення.

Особливості застосування цивільно-правових способів захисту житлових прав зумовлено неоднаковим правовим режимом жилих приміщень. Перелік повноважень, які складають зміст суб’єктивного житлового права, залежить від характеристики об’єкта житлових правовідносин. Тому при виборі способів захисту житлових прав необхідно враховувати норми, які є джерелом регулювання правового режиму відповідних видів житла.

**3.2 Особливості захисту житлових прав окремих категорій фізичних осіб**

Законодавством України встановлені особливі вимоги до охорони та захисту прав окремих категорій громадян. Це визначає необхідність надання посиленого захисту індивідуальним правам особливо вразливих суб’єктів [97, c. 17]. Насамперед це стосується малолітніх та неповнолітніх. Особа, яка не досягла повноліття, виступає особливим учасником цивільно-правових відносин, оскільки зазнає певних обмежень щодо здійснення своїх прав у силу своєї фізичної, психологічної та суспільної незрілості [130, c. 29]. Такі особи вважаються такими, що не можуть у достатній мірі усвідомлювати значення своїх дій та керувати нами [39, c. 77]. Важливість захисту прав та інтересів малолітніх та неповнолітніх осіб в житлових відносинах підкреслювала І. В. Жилінкова [40, c. 275]. Відмінність житлових прав дитини від житлових прав дієздатної особи полягає у тому, що діти самостійно своїми діями не можуть задовольнити власну житлову потребу, управляти житлом та захищати свої права на житло (право власності та користування), оскільки не мають повної цивільної дієздатності, яка необхідна для здійснення вказаних суб’єктивних прав. Цивільно-правові способи захисту житлових прав дітей поділяються на захист права власності дитини на житло, захист прав дітей на користування житлом, захист прав дитини при вчиненні правочину [80, с. 14-15].

ЦК України в ч. 2 ст. 29 визначає, що фізична особа, яка досягла чотирнадцяти років вільно обирає собі місце проживання за винятком обмежень, які встановлюються законом. Місцем проживання фізичної особи у віці від десяти до чотирнадцяти років є місце проживання її батьків (усиновлювачів) або одного з них, з ким вона проживає, опікуна або місце знаходження навчального закладу чи закладу охорони здоров’я тощо, в якому вона проживає, якщо інше місце проживання не встановлено за згодою між дитиною і батьками, усиновлювачами, опікуном або організацією, яка виконує щодо нього функцію опікуна.

Місцем проживання особи, яка не досягла десяти років є місце проживання її батьків (усиновлювачів) або одного з них, з ким вона проживає, опікуна або місце знаходження навчального закладу чи закладу охорони здоров’я, в якому вона проживає.

Поняття місця проживання у контексті дефініції ст. 29 ЦК України не можна ототожнювати зі здійсненням права на житло. У разі проживання з батьками чинною є презумпція виникнення права користування житлом.

Ст. 29 ЦК України, визначаючи місце проживання фізичної особи, перелічує крім житлового будинку і квартири, ще й гуртожиток, готель тощо. Отже, категорія "місце проживання" безпосередньо пов’язана з поняттям "житло". Тому вимагає уточнення характеристика дефініції місця проживання малолітніх та неповнолітніх осіб. Особливо коли йдеться про їх перебування у виховних та лікувальних закладах, які здійснюють опікунські функції. Адже в таких випадках, згідно з ЦК України, перелічені заклади несуть матеріальну (майнову) відповідальність за шкоду, завдану малолітніми поряд з батьками, усиновлювачами.

Місце проживання має важливе значення і в процесуальному аспекті. Відповідно до ч. 1 ст. 257 ЦПК України заява фізичної особи про встановлення факту, що має юридичне значення, подається до суду за зареєстрованим у встановленому законом порядку місцем її проживання або за зареєстрованим у встановленому законом порядку місцем її перебування [157, с. 253].

Реєстрація місця проживання батьків (або одного з них) не має визначального значення для встановлення фактичного місця проживання малолітнього. Останній може проживати з матір’ю у батька, хоча мати може бути зареєстрована за іншою адресою. Відповідно малолітня особа матиме право користування житлом (сервітут) батька, виходячи з фактичного місця проживання. Адже, зазначає Л. А. Романовська, житлом дитини є приміщення призначене та придатне для постійного проживання в ньому, яке є приватною (спільною) власністю дитини чи її батьків (усиновлювачів), опікуна (піклувальника), а дитина щодо нього має право користування – особистий сервітут або право користування як член сім’ї наймача жилого приміщення в державному та громадському житловому фондах або житловому фонді соціального призначення [121, c. 15].

Захист житлових прав неповнолітніх має місце у разі втрати ним права користування житлом. На підставі аналізу судової практики Л. П. Лічман дійшов до висновку, що неповнолітня особа може бути визнана такою, що втратила право користування житлом тільки у зв’язку з набуттям на інше за постійним місцем проживання [67, c. 16].

Водночас, способи захисту не слід ототожнювати з правовими засобами охорони. На думку Л. Я. Бічук, у деяких випадках для забезпечення інтересів малолітніх і неповнолітніх осіб нотаріус, посвідчуючи правочин з відчуження житла має право вимагати письмової гарантії з боку батьків або інших родичів про забезпечення житлом малолітніх та неповнолітніх [10, c. 85-86].

Для визначення правового статусу малолітнього та неповнолітнього в житлових відносинах має значення також вид житла. ЖК України передбачає право на користування житлом осіб, які є членами сім’ї наймача, в тому числі малолітніх та неповнолітніх дітей. ЦК України також загалом визнає право дітей на користування жилим приміщенням, розрізняючи особливості їх статусу в приватному та державному житловому фонді.

У приватному житловому фонді це право має речово-правову природу. Члени сім’ї власника житла, які проживають разом з ним мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Член сім’ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім’ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом.

За договором найму житла право на користування житлом мають особи, які постійно проживають разом з ним. Порядок користування житлом наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним, визначається за домовленістю між ними, а у разі спору встановлюється за рішенням суду. Як вказує Бичкова С. С., особа, яка бере участь у справі прагне досягти певного процесуального результату у формі відповідного судового рішення [9, с. 13].

Однак виникає питання щодо дійсності договору найму житла, укладеного неповнолітнім самостійно без згоди батьків, усиновлювачів, піклувальників. На думку К. В. Скиданова, правочин, який неповнолітня особа вчинила за межами її цивільної дієздатності без згоди батьків (усиновлювачів), піклувальника, може бути визнаний недійсним за позовом цих або інших заінтересованих осіб. У разі неподання такого позову протягом місяця цей правочин вважається схваленим [131, c. 15]. Слід зазначити, що неповнолітні особи можуть бути стороною (наймачем) у договорі найму житла у разі відсутності заперечень з боку перелічених вище осіб.

У речових відносинах малолітні та неповнолітні мають самостійне право на користування житлом у вигляді сервітуту. Зокрема, Ю. А. Дербакова пропонує доповнити ст. 156 ЖК України положенням, що у разі припинення сімейних відносин між батьками неповнолітньої особи, право користування житловим приміщенням власника, який є одним з батьків, зберігається за неповнолітнім і другим з батьків до вирішення питання про забезпечення неповнолітнього іншим житловим приміщенням на постійній основі [33, c. 15]

У зобов’язальних відносинах найму житла право користування житлом малолітніх та неповнолітніх є похідним від права на житло наймача. Але це не означає відсутність права на самостійну реалізацію і захист суб’єктивного житлового права. Так, виселення наймача у разі позбавлення батьківських прав за неможливістю проживання з неповнолітніми та малолітніми дітьми, останні не втрачають права користування жилим приміщенням у будинках державного та комунального житлового фонду.

Малолітні і неповнолітні мають право користування житлом разом з наймачем. Адже правоздатність і суб’єктивне право пов’язані між собою, і перш за все тим, що входять до такого елементу структури цивільно-правового механізму регулювання як правові можливості суб’єктів [15, c. 12]. Суб’єктивне житлове право малолітніх і неповнолітніх має самостійний характер, але може реалізовуватися та здійснюватися захист від їхнього імені законними представниками – батьками, усиновлювачами, опікунами або за згодою піклувальників.

Так, у грудні 2013 року ОСОБА\_1 в інтересах малолітньої дитини ОСОБА\_2 звернулася до суду з позовом до квартирно-експлуатаційного відділу м. Львова (далі - КЕВ м. Львова) про визнання права на постійне користування однокімнатною квартирою АДРЕСА\_1 та про зобов'язання внести до виконавчого комітету Львівської міської ради клопотання із всіма необхідними документами про виключення вказаної квартири із числа службових. Позовні вимоги мотивувала тим, що спірна квартира, яка має статус службової була надана її чоловіку ОСОБА\_3, як військовослужбовцю на сім'ю із трьох осіб.

У листопаді 2011 року ОСОБА\_3 призначено на нове місце служби, а у липні 2012 року звільнено з військової служби у зв'язку із скороченням штату, на час звільнення його вислуга складала 20 років 11 місяців, а відтак вони не підлягають виселенню із зазначеної квартири без надання іншого жилого приміщення, мають право отримати квартиру у власність шляхом приватизації, проте відповідач не задовольняє їх клопотання про виключення спірної квартири з числа службових, чим порушує їх конституційне право на житло.

Рішенням Шевченківського районного суду м. Львова від 14 лютого 2014 року позов задоволено. Визнано за ОСОБА\_1 та неповнолітньою ОСОБА\_2, ІНФОРМАЦІЯ\_1, право на постійне користування однокімнатною квартирою АДРЕСА\_1. Зобов'язано КЕВ м. Львова внести до виконавчого комітету Львівської міської ради клопотання із всіма необхідними документами про виключення квартири АДРЕСА\_1 з числа службових. Рішенням апеляційного суду Львівської області від 23 квітня 2014 року, зазначене рішення районного суду скасовано й у задоволенні позову відмовлено.

У касаційних скаргах ОСОБА\_1, яка діє в інтересах малолітньої ОСОБА\_2 та ОСОБА\_3, просять рішення апеляційного суду скасувати, посилаючись на неправильне застосування судом норм матеріального права та порушення норм процесуального права, і залишити в силі рішення суду першої інстанції, що було помилково скасовано.

Ухвалюючи рішення про задоволення позову, суд першої інстанції виходив з того, що ОСОБА\_3 є ветераном військової служби, має вислугу на військовій службі більше 20 років, а тому члени його сім`ї, позивачі у справі, не підлягають виселенню зі службової квартири без надання іншого житла, мають право на виключення квартири з числа службових.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення, про відмову у задоволення позову, апеляційний суд виходив із того, що житлові права позивачів, які проживають у спірній житловій квартирі відповідачем не порушуються.

Проте з такими висновками судів погодитися не можна. Так, судами встановлено, що наказом військового прокурора Західного регіону України від 15 лютого 2011 року на підставі [ст. 49 Законом України "Про прокуратуру"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_293/ed_2014_08_14/pravo1/T178900.html?pravo=1#293) [107], [ст. 12 Закону України "Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_826810/ed_2014_07_25/pravo1/T201100.html?pravo=1#826810) [108] та відповідно до наказу командувача військ Західного оперативного командування від 11 лютого 2011 року виділена військовій прокуратурі Західного регіону України однокімнатна квартира, загальною площею 51,4 кв. м АДРЕСА\_1, яка була надана підполковнику юстиції ОСОБА\_3 на склад сім'ї з трьох осіб, як службова.

Відповідно до наказу директора Департаменту житлового господарства на інфраструктури виконавчого комітету Львівської міської ради №605 від 23 листопада 2011 року ОСОБА\_3 видано ордер на службове жиле приміщення - однокімнатну квартиру АДРЕСА\_1, на склад сім'ї із трьох осіб.

Наказом міністра оборони України №578 від 23 липня 2012 року підполковника юстиції ОСОБА\_3 звільнено з військової служби в запас, вислуга років на момент звільнення становила 20 років 11 місяців. Після звільнення ОСОБА\_3 працює в органах прокуратури як державний службовець.

Відповідно до ч. 1 [ст. 118 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_508/ed_2014_09_02/pravo1/KD0003.html?pravo=1#508) службові жилі приміщення призначаються для заселення громадянами, які у зв'язку з характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього. Жиле приміщення включається до числа службових рішенням виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів. Під службові жилі приміщення виділяються, як правило, окремі квартири.

[Статтею 121 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_517/ed_2014_09_02/pravo1/KD0003.html?pravo=1#517)  визначено порядок надання жилих приміщень. Такий порядок щодо військовослужбовців визначений Порядком забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житловими приміщеннями, затвердженим [постановою Кабінету Міністрів України №1081 від 3 серпня 2006 року](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2014_06_04/pravo1/KP061081.html?pravo=1) [91] (далі - Порядку) та Інструкцією про організацію забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей жилими приміщеннями, затвердженою [наказом Міністерства Оборони України №737 від 30 листопада 2011 року](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2014_06_19/pravo1/RE20337.html?pravo=1) [49].

Згідно з п. 3 Порядку та абз. 3 ч. 1 [ст. 12 ЗУ "Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_826810/ed_2014_07_25/pravo1/T201100.html?pravo=1#826810) військовослужбовцям, які мають вислугу на військовій службі 20 років і більше, та членам їх сімей надається житло для постійного проживання. Забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житлом для постійного проживання провадиться шляхом надання один раз протягом усього часу проходження військової служби житла новозбудованого, виключеного з числа службового, вивільненого або придбаного у фізичних чи юридичних осіб, надання кредиту для спорудження (купівлі) житла

У п. 11 Порядку визначено, що житлове приміщення виключається з числа службового, якщо відпала потреба в його використанні, а також якщо в установленому порядку його виключено з числа житлових приміщень. Виключення житлового приміщення з числа службового провадиться згідно з рішенням виконавчого органу районної, міської, районної у місті ради за клопотанням начальника гарнізону, командира військової частини та квартирно-експлуатаційного органу.

Пунктом 3.4 Інструкції про організацію забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей жилими приміщеннями (у редакції чинній до 12 лютого 2013 року) було передбачено, що жиле приміщення виключається із числа службового на підставі рішення Міністра оборони України виконавчим органом сільських, селищних, міських, районних у містах (у разі їх створення) рад або районною державною адміністрацією за клопотанням: у місті Києві - начальника гарнізону міста Києва, погодженим з начальником ГКЕУ ЗС України, або начальника ГКЕУ ЗС України, погодженим з головою житлової комісії гарнізону; в інших населених пунктах - начальника гарнізону, погодженим з начальниками ТКЕУ та головою житлової комісії гарнізону.

Судами встановлено, що позивач та її чоловік ОСОБА\_3 неодноразово звертались до начальника КЕВ м. Львову щодо вирішення питання про виключення спірної квартири із числа службових з метою подальшого отримання цієї квартири у власність, але не отримали відповіді на своє звернення.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та відмовляючи у задоволенні позову у частині визнання за позивачами права на постійне користування зазначеною вище квартирою, апеляційний суд правильно виходив з того, що житлові права позивачів відповідачем не порушені, питання про їх виселення останнім не ставилося Підстав для скасування рішення у цій частині не вбачається.

Разом з цим рішення апеляційного суду в іншій частині підлягає скасуванню. з ухваленням нового рішення про задоволення позову щодо зобов'язання відповідача до вчинення дій, оскільки позивачі, на підставі наведених вище правових норм, мають право на вирішення питання про виключення квартири, у якій вони проживають, із числа службових, отримання відповіді на своє звернення з цього приводу.

Всупереч ч. 1 [ст. 12 ЗУ "Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_826810/ed_2014_07_25/pravo1/T201100.html?pravo=1#826810), п. 3 Порядку забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житловими приміщеннями, військовослужбовцям, які мають вислугу на військовій службі 20 років і більше, та членам їх сімей, ОСОБА\_3, який має відповідний строк такої вислуги, було надано службове житло, а не житло для постійного проживання.

З урахуванням викладеного, колегія суддів вважає, що оскаржуване рішення у наведеній вище частині ухвалено з неправильним застосуванням норм матеріального права, що призвело до неправильного вирішення справи, тому воно підлягає скасуванню з ухваленням нового рішення про часткове задоволення позову [116].

У даній справі порушені суб’єктивні житлові права малолітньої та інших фізичних осіб при прийнятті адміністративно-публічних рішень. У коментованому випадку способом захисту буде вимога про виключення квартири з числа службових приміщень, оскільки позивачам повинні були надати житло для постійного проживання, а не службове.

Малолітні і неповнолітні особи не можуть замінити наймача за договором найму жилого приміщення, оскільки правонаступником повинна бути повнолітня фізична особа. Хоча в літературі обґрунтовуються пропозиції щодо розширення обсягу цивільної дієздатності неповнолітніх осіб [153, c. 67]. Але це не обмежує право користуванням жилим приміщенням. В ЦК України та ЖК України відповідні норми, які регулюють заміну наймача за договором найму житла, слід доповнити положенням, що від імені малолітнього у договорі найму житла необхідні юридичні дії, пов’язані із заміною наймача, вчиняє його законний представник, а неповнолітній може бути стороною договору за згодою батьків, усиновлювачів, піклувальників.

Такий висновок базується на тому, що право на житло мають всі фізичні особи. Виконання обов’язків боржника може бути за згодою кредитора покладено на іншу особу. Аналіз ст. 528 ЦК України свідчить про те, що "покладення" виконання зобов’язання на третю особу може бути шляхом укладення договору боржником із третьою особою або його згода може бути виражена в інший спосіб [78, c. 7]. Згідно з ч. 3 ст. 528 ЦК України інша особа може задовольнити вимогу кредитора без згоди боржника, у разі небезпеки втратити право на майно боржника (право оренди, право застави тощо). Так, В. Г. Швидка пропонує до суб’єктного складу договору найму (оренди) житла, крім наймодавця і наймача, відносити інших учасників, яких поділено на два види: особи, які мають самостійне право користування житлом та особи, які не мають самостійного право користування житлом [158, c. 14].

Зазначене право на житло у приватному аспекті слід розглядати як елемент цивільної правоздатності, здійснення цивільного права за наявності певного обсягу дієздатності. Неповнолітні у випадках передбачених законом можуть набувати цивільну дієздатність до досягнення повноліття. Право на житло можна розглядати також як особисте немайнове право фізичної особи. Врешті, законні представники малолітньої дитини мають право здійснювати захист житлових прав та інтересів малолітнього.

Крім малолітніх і неповнолітніх право на житло мають разом з наймачем інші особи. Звертає на себе увагу різний поняттєвий апарат, який передбачає ЦК України та ЖК України для характеристики правового статусу цих осіб. У ЖК України коло таких осіб обмежується поняттям "член сім’ї". Для житлових відносин ч. 2 ст. 64 ЖК України до членів сім’ї відносить дружину наймача, їхніх дітей і батьків. Перелічені особи мають право на користування жилим приміщенням за умови спільного проживання з ним, якщо при їх вселенні не було іншої угоди про користуванням цим приміщенням. На думку Красицької Л. В., способи захисту особистих та майнових прав батьків і дітей – це матеріально-правові заходи примусового характеру, спрямовані на досягнення бажаного правового результату у вигляді припинення порушення, відновлення (визнання) порушеного (оспорюваного, невизнаного) сімейного права, присікання правопорушення, усунення реальної загрози порушення сімейних прав та інтересів та впливу на правопорушника [63, c. 33]. Це певною мірою стосується суб’єктивних житлових прав дітей.

Водночас, згідно з ч. 2 ст. 64 ЖК України членами сім’ї можуть бути визнані й інші особи, крім дружини наймача, їхніх дітей і батьків, якщо вони постійно проживають разом із наймачем і ведуть з ним спільне господарство. Отже, за наявності встановленого юридичного факту спільного проживання і ведення спільного господарства членом сім’ї може визнаватися особа, яка не має офіційних родинних відносин з наймачем. При цьому, факт державної реєстрації як публічно-правовий акт значення для виникнення суб’єктивного цивільного житлового права не має. Відповідно, особи, які спільно з наймачем проживають і ведуть з ним спільне господарство мають право на визнання права користування жилою площею як спосіб захисту в будинках державного і комунального житлового фонду.

У будинках (квартирах), які належать фізичній особі на праві приватної власності правова природа житлових відносин дещо відмінна. Член сім’ї має право на користування житлом у вигляді речового права – сервітуту. Відповідно, захист житлових прав буде здійснюватися речово-правовими способами.

Житло в приватному секторі може бути предметом договору найму житла. Сторонами договору є наймодавець і наймач. Але право на користування житлом мають також особи, які вказані в договорі найму житла і постійно проживають разом з наймачем. Отже, правовий статус осіб, які проживають з власником будинку (квартири) і наймачем в контексті здійснення права на житло істотно відрізняються. Це стосується статусу осіб, які проживають з наймачем в будинках (квартирах), що належать до державного та комунального житлового фонду. У першому випадку, право на користування житлом мають члени сім’ї наймача (особи, які спільно з ним проживають і ведуть спільне господарство), в другому – особи, які вказані в договорі найму житла, незалежно від родинно-сімейних відносин. Тому. важливе значення має визначення кола суб’єктів правовідносин та моменту виникнення і припинення останніх [45, c. 34]. Відповідно, право на захист суб’єктивного житлового права пов’язується з набуттям статусу, передбаченого законодавством. Відмінності правового статусу зазначених осіб залежатиме від сфери нормативного регулювання житлових відносин. У даному випадку джерелом правового регулювання будуть норми ЦК України і ЖК України, в яких встановлені особливості правового статусу осіб, які проживають разом з наймачем, залежно від виду житлового фонду.

Питання поняттєвого апарату має важливе значення для житлових відносин і було предметом розгляду Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Служби безпеки України, Державного комітету нафтової, газової та нафтопереробної промисловості України, Міністерства фінансів України щодо офіційного тлумачення положень п. 6 ст. 12 Закону України "Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей", ч. 4 і 5 ст. 22 Закону України "Про міліцію" та ч. 6 ст. 22 Закону України "Про пожежну безпеку" [119].

У рішенні було зазначено, що щодо поняття "член сім’ї" Конституційний Суд України виходить з об’єктивної відмінності його змісту від галузі законодавства, підкреслюючи при цьому, що навіть міжнародно-правовими актами не встановлено єдиних критеріїв чи подібного переліку членів сім’ї. ЦК України та ЖК України, інші акти законодавства містять різні критерії визначення поняття "член сім’ї". У контексті житлових відносин це має значення для з’ясування змісту житлових прав зазначених осіб. Водночас, слід підкреслити, що суб’єктивне житлове право залежатиме від виду житлового фонду, підстав вселення та ступеня родинних відносин. У сукупності це надає можливість визначити належність суб’єктивного житлового права особі, яка не є наймачем жилого приміщення і обрати спосіб його захисту. У зв’язку з цим необхідно доповнити п. 1 ст. 817 ЦК України частиною другою такого змісту: "Наймач та особи, які постійно проживають з ним, мають право, попередньо повідомивши наймодавця, вселити у житло своїх малолітніх та неповнолітніх дітей для постійного проживання у ньому".

Захист житлових прав може здійснюватися для окремих категорій суб’єктів вже на стадії його отримання. Житлові відносини виникають з підстав, передбачених нормативними актами. Крім того, відповідні правовідносини можуть виникати також із дій учасників цих відносин. Загалом, конкретною підставою виникнення житлових відносин є певний юридичний факт.

У випадках, визначених законодавством, право громадян на житло передбачає обов’язок державних органів чи органів місцевого самоврядування надати житлове приміщення окремим категоріям громадян. У такому випадку, житлові права реалізуються у відносинах, які регулюються нормами різних галузей права – публічного і приватного. Реалізація права на житло здійснюється в площині публічно-правових норм, які окреслюють коло осіб, що мають право на позачергове забезпечення житлом. На цьому етапі відносини регулюються нормами публічного права, що регламентують порядок взяття на облік таких осіб. Рішення відповідних компетентних органів про надання жилого приміщення є підставою укладення договору найму житла.

Але, визначивши в нормативному порядку коло осіб, які мають право на позачергове одержання житла, законодавець поклав обов’язок на відповідний державний орган чи орган місцевого самоврядування забезпечити таких осіб житлом. Цей обов’язок слід розглядати як цивільно-правовий.

У судовій практиці непоодинокі випадки позовів, в яких способом захисту обирається вимога про надання жилого приміщення. Так, у березні 2013 року ОСОБА\_3 звернулась до суду з позовом до виконавчого комітету Хмельницької міської ради і просила зобов'язати відповідача надати їй на сім'ю трьох осіб (ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, ОСОБА\_5.) благоустроєне житлове приміщення в м. Хмельницькому у вигляді окремої квартири, що відповідає санітарним та технічним нормам, у межах норм житлової площі з урахуванням права на додаткову житлову площу.

Посилалася на те, що з 26 грудня 2008 року працює в органах прокуратури Хмельницької області. 21 січня 2010 року її було переведено з посади помічника прокурора Городоцького району Хмельницької області на посаду помічника прокурора м. Хмельницька. Рішенням виконкому Хмельницької міської ради від 29 вересня 2011 року № 896 позивачку разом з чоловіком та донькою поставлено на квартирний облік та включено в окремий список позачергового надання житлової площі згідно зі [ст. 49 Закону України "Про прокуратуру"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_293/ed_2014_02_23/pravo1/T178900.html?pravo=1#293). Позивачка посилалась на те, що протягом шести місяців вона не була забезпечена житлом, як передбачено [ст. 49 Закону України "Про прокуратуру"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_293/ed_2014_02_23/pravo1/T178900.html?pravo=1#293), та просила позов задовольнити.

Справа розглядалась судами неодноразово. Рішенням Хмельницького міськрайонного суду від 9 квітня 2012 року, залишеним без зміни ухвалою Апеляційного суду Хмельницької області від 22 травня 2012 року, позов задоволено. Зобов'язано виконавчий комітет Хмельницької міської ради надати ОСОБА\_3 на сім'ю з трьох осіб (ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, ОСОБА\_5.) благоустроєне житлове приміщення в місті Хмельницькому Хмельницької області у вигляді окремої квартири, що відповідає санітарним та технічним нормам, у межах норм житлової площі з урахуванням права на додаткову житлову площу.

Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 26 вересня 2012 року рішення Хмельницького міськрайонного суду від 9 квітня 2012 року та ухвалу апеляційного суду Хмельницької області від 22 травня 2012 року скасовано, справу направлено на новий розгляд до суду першої інстанції.

У ході розгляду справи позивачка уточнила свої позовні вимоги і просила зобов'язати відповідача надати їй на сім'ю з трьох осіб (ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, ОСОБА\_5.) благоустроєне житлове приміщення в місті Хмельницькому у вигляді окремої квартири, що відповідає санітарним та технічним нормам, у межах норм житлової площі. Рішенням Хмельницького міськрайонного суду від 15 січня 2013 року позов задоволено. Зобов'язано виконавчий комітет Хмельницької міської ради надати ОСОБА\_3 на сім'ю з трьох осіб благоустроєне жиле приміщення в місті Хмельницькому у вигляді окремої квартири, що відповідає санітарним та технічним нормам, у межах норми житлової площі. Ухвалою апеляційного суду Хмельницької області від 25 лютого 2013 року рішення Хмельницького міськрайонного суду від 15 січня 2013 року залишено без змін. Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 25 вересня 2013 року ухвалу апеляційного суду Хмельницької області від 25 лютого 2013 року скасовано, справу направлено на новий розгляд до суду апеляційної інстанції.

Рішенням апеляційного суду Хмельницької області від 19 листопада 2013 року рішення Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області від 15 січня 2013 року скасовано, в задоволенні позовних вимог відмовлено. У касаційній скарзі ОСОБА\_3 просила скасувати рішення апеляційного суду Хмельницької області від 19 листопада 2013 року, а рішення Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області від 15 січня 2013 року залишити в силі, мотивуючи свої вимоги порушенням судом норм процесуального права та неправильним застосуванням норм матеріального права.

Вивчивши матеріали справи, перевіривши доводи касаційної скарги, колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ вважає, що касаційна скарга підлягає задоволенню частково з огляду на наступне.

Судами встановлено, що ОСОБА\_3 з 26 грудня 2008 року працює в органах прокуратури Хмельницької області. Наказом прокурора Хмельницької області № 29к від 21 січня 2010 року ОСОБА\_3 переведено з посади помічника прокурора Городоцького району на посаду помічника прокурора м. Хмельницького. Рішенням виконавчого комітету Хмельницької міської ради від 29 вересня 2011 року № 986 у зв'язку з відсутністю житлової площі позивача ОСОБА\_3, її чоловіка ОСОБА\_4 та доньку ОСОБА\_5 взято на квартирний облік для отримання житла в позачерговому порядку відповідно до [ст. 49 Закону України "Про прокуратуру"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_293/ed_2014_02_23/pravo1/T178900.html?pravo=1#293).

Станом на 1 січня 2012 року ОСОБА\_3 знаходиться в пільговому позачерговому списку за № 770. Відповідно до [ст. 49 Закону України "Про прокуратуру"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_293/ed_2014_02_23/pravo1/T178900.html?pravo=1#293) прокурори і слідчі прокуратури, призначені на роботу в іншу місцевість, протягом шести місяців забезпечуються виконавчими комітетами місцевих рад благоустроєним жилим приміщенням у позачерговому порядку.

Згідно зі [ст. 46 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_238/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#238) поза чергою жиле приміщення надається громадянам, які мають право на позачергове одержання жилих приміщень, відповідно до діючого законодавства України, які включаються до окремого списку. Враховуючи те, що позивач перебуває на черзі осіб позачергового надання житла, відповідач повинен надати позивачу житлове приміщення, але у відповідності до його черги у списку осіб, які потребують надання житла в позачерговому порядку.

За таких обставин рішення апеляційної інстанції підлягає скасуванню, а рішення суду першої інстанції зміні. Резолютивну частину рішення необхідно викласти в такій редакції: зобов'язати виконавчий комітет Хмельницької міської ради забезпечити ОСОБА\_3 благоустроєним жилим приміщенням у відповідності до [ст. 46 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_238/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#238) відповідно до її черги у списку осіб, які потребують надання житла у позачерговому порядку [117].

Коментована справа підтверджує тезу, що захист житлових прав здійснюється в публічно-правовій та приватноправовій сфері. У даному випадку право на житло виникає на підставі нормативного акту, що загалом відповідає положенню п. 3 ст. 11 ЦК України. Але реалізація цього права буде здійснюватися в публічно-правовому порядку згідно з чергою осіб відповідної категорії, що потребують надання житла.

Житлові зобов’язання є одним з видів цивільних зобов’язань, поряд зі спільними ознаками, яким властиві специфічні особливості, що регулюються житловим законодавством. Учасниками житлових відносин є фізичні та юридичні особи, держава, в особі спеціально уповноважених органів та органів місцевого самоврядування.

Визначальним критерієм права на житло є момент його виникнення. Людина набуває особисті немайнові права, у тому числі право на житло, від дня народження. Іншими словами, право на житло є природним, а не позитивним. Сучасне розуміння права на житло ґрунтується на визнанні цього права як невід’ємної частини прав людини. Так, С. П. Матвєєва підкреслює, що одним з визначальних понять у сфері особистих немайнових відносин є "житло (дім, будинок)", яке є основним елементом невід’ємного права людини на житло [75, c. 17].

Незважаючи на це, воно вимагає не тільки проголошення як права, але й відповідного нормативного закріплення. Відповідно до житлового законодавства, суб’єктами житлових відносин можуть бути з одного боку, уповноважений державний орган, юридична чи фізична особа (власник житла), з іншого – заінтересований суб’єкт (фізична чи юридична особа) [24, c. 135].

Зміст житлових правовідносин полягає у суб’єктивному праві і суб’єктивному обов’язку. Суб’єктивні права належать конкретним учасникам житлових правовідносин, що виникли, відрізняються від житлового права в об’єктивному розумінні. Суб’єктивним житловим правам кореспондуються суб’єктивні обов’язки. В юридичній літературі суб’єктивне право, визначається як міра можливої (дозволеної) поведінки суб’єкта права (уповноваженої особи), що встановлена для задоволення його інтересів і забезпечується виконанням обов’язків та можливістю застосування державного примусу [16, c. 101].

Фізична особа, звертаючись до державних органів та органів місцевого самоврядування, не лише здійснює реалізацію свого житлового права, але й його захист. При цьому, праву на житло кореспондується обов’язок відповідного органу держави або органу місцевого самоврядування надати житлове приміщення відповідній особі. Невиконання цього обов’язку або виконання його неналежним чином, шляхом, зокрема, порушення порядку надання житлових приміщень, є протиправною поведінкою, що зумовлює виникнення в особи права на захист своїх житлових прав.

Так, Вищий адміністративний суд України розглянувши в порядку письмового провадження справу за касаційною скаргою ОСОБА\_2 на постанову Донецького окружного адміністративного суду від 16 вересня 2009 року та ухвалу Донецького апеляційного адміністративного суду від 23 лютого 2010 року у справі за позовом ОСОБА\_2 до Донецької обласної державної адміністрації, виконавчого комітету Донецької міської ради, виконавчого комітету Ворошиловської районної у м. Донецьку ради, треті особи: Державна судова адміністрація України, Апеляційний суд Донецької області, Міністерство фінансів України, Державне казначейство України про визнання бездіяльності протиправною та забезпечення благоустроєним житлом, встановив, що у вересні 2008 року ОСОБА\_2 звернувся до суду з позовом до Донецької обласної державної адміністрації, виконавчого комітету Донецької міської ради, виконавчого комітету Ворошиловської районної у м. Донецьку ради, треті особи: Державна судова адміністрація України, Апеляційний суд Донецької області, Міністерство фінансів України, Державне казначейство України про визнання бездіяльності протиправною та забезпечення благоустроєним житлом.

Постановою Донецького окружного адміністративного суду від 16 вересня 2009 року в задоволенні позову ОСОБА\_2 було відмовлено. Ухвалою Донецького апеляційного адміністративного суду від 23 лютого 2010 року апеляційну скаргу ОСОБА\_2 було залишено без задоволення, а постанову Донецького окружного адміністративного суду від 16 вересня 2009 року - без змін.

ОСОБА\_2 подав касаційну скаргу, в якій, посилаючись на порушення судами норм матеріального та процесуального права, просить постанову Донецького окружного адміністративного суду від 16 вересня 2009 року та ухвалу Донецького апеляційного адміністративного суду від 23 лютого 2010 року скасувати, та прийняти нове рішення про задоволення позову.

Перевіривши наведені доводи в касаційній скарзі, рішення судів щодо застосування судами першої та апеляційної інстанції норм матеріального та процесуального права, колегія суддів вважає, що касаційна скарга підлягає задоволенню з наступних підстав. Судами першої та апеляційної інстанції було встановлено, що постановою Верховної Ради України № 3060-ІІІ від 07.02.2005 ОСОБА\_2 був обраний суддею Апеляційного суду Донецької області. Рішенням Ради суддів Донецької області від 15 вересня 2004 року ОСОБА\_2 був включений до списку суддів Апеляційного суду Донецької області, які мають потребу в виділенні житла або коштів на його придбання та поставлений на квартирний облік в Апеляційному суді Донецької області.

Рішенням спільного засідання президії Апеляційного суду Донецької області та Ради суддів Донецької області від 08 листопада 2006 року позивач поставлений на квартирний облік з 08 листопада 2006 року для позачергового одержання житла у вигляді 3-кімнатної квартири, оскільки він зареєстрований та проживає у гуртожитку у АДРЕСА\_1, а житла у м. Донецьку не має. До складу сім'ї крім позивача входить дружина ОСОБА\_4, тобто позивач має право на трьохкімнатну квартиру жилою площею не менше 37, 3 кв. м.

[Статтею 130 Конституції України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_826522/ed_2014_03_02/pravo1/Z960254K.html?pravo=1#826522) та [Законом України "Про статус суддів"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2011_12_13/pravo1/T286200.html?pravo=1) (який діяв на момент виникнення спірних правовідносин) визначено, що держава забезпечує фінансування та належні умови для функціонування судів і діяльності суддів. Відповідно до [статті 14 Закону України "Про судоустрій України"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_57/ed_2010_07_07/pravo1/T023018.html?pravo=1#57) (який діяв на момент виникнення спірних правовідносин) гарантії самостійності судів і незалежності суддів забезпечуються, в тому числі, належним матеріальним та соціальним забезпеченням суддів.

Частиною 7 [статті 44 Закону України "Про статус суддів"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_421/ed_2011_12_13/pravo1/T286200.html?pravo=1#421) встановлено, щоне пізніш як через шість місяців після обрання суддя Конституційного Суду, Верховного Суду або вищого спеціалізованого суду, який потребує поліпшення житлових умов, забезпечується благоустроєним житлом у вигляді окремої квартири або будинку Кабінетом Міністрів України, а суддя іншого суду - відповідними місцевими органами державної виконавчої влади за місцем знаходження суду. У разі незабезпечення судді благоустроєним житлом у зазначені строки суд за рахунок державного бюджету може придбати квартиру або будинок за ринковими цінами і передати їх у користування судді. Порядок фінансування судів для цієї мети, а також порядок розрахунків з державним бюджетом органу державної виконавчої влади, який своєчасно не надав судді житло, визначається Кабінетом Міністрів України. Ч. 8 [Закону України "Про статус суддів"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2011_12_13/pravo1/T286200.html?pravo=1) передбачено, що суддя має право на додаткову житлову площу відповідно до вимог [ст. 49 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_260/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#260).

Згідно з Положенням про Державну судову адміністрацію України, затвердженого [Указом Президента України від 03.03.2003 № 182/2003](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2009_06_23/pravo1/U182_03.html?pravo=1), Державна судова адміністрація України здійснює матеріальне і соціальне забезпечення суддів, вживає заходів щодо забезпечення суддів благоустроєним житлом. Крім того, питання щодо забезпечення суддів апеляційних судів житлом регулюється Порядком забезпечення житлом суддів Апеляційного суду України, апеляційних та місцевих судів, затвердженого [постановою Кабінету Міністрів України від 03.08.2005 № 707](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2010_12_01/pravo1/KP050707.html?pravo=1) [92], пунктом 2, 4 якого встановлено, що суддя, щодо якого прийнято рішення про взяття на облік для забезпечення житлом, письмово повідомляє про це місцевий орган виконавчої влади. Копія рішення місцевого органу виконавчої влади про надання судді житла надсилається Державній судовій адміністрації для ведення обліку. У разі коли місцевий орган виконавчої влади у шестимісячний строк не забезпечили житлом суддю, який потребує поліпшення житлових умов, суд на підставі його заяви за погодженням з Державною судовою адміністрацією може прийняти рішення про придбання житла за рахунок коштів державного бюджету та передачу його у користування судді. Для забезпечення суддів благоустроєним житлом Державна судова адміністрація та її територіальні управління (стосовно суддів місцевих судів) ведуть контрольні списки суддів, які потребують поліпшення житлових умов, та суддів, які забезпечені житлом, і вносять місцевим органам виконавчої влади пропозиції щодо забезпечення суддів житлом. Взяття, перебування та зняття з обліку судді здійснюється виконавчими комітетами рад за місцем роботи відповідно до житлового законодавства.

Відповідно до вимог [статті 5 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_30/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#30) державний житловий фонд перебуває у віданні місцевих Рад народних депутатів, а відповідно до пункту 6 [статті 15 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_95/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#95) до компетенції виконкому міської Ради відноситься прийняття рішень про надання жилих приміщень у будинках житлового фонду місцевої ради. Отже, передумовою для надання житла суддям є, зокрема, рішення органу місцевого самоврядування, як суб'єкта владних повноважень.

З огляду на викладене та враховуючи те, що обов'язок забезпечити житлом суддю, який потребує поліпшення житлових умов, покладений на місцеві органи виконавчої влади за місцем роботи судді, а також те, що позивач протягом шести місяців з дня обрання його суддею і на час розгляду справи не був забезпечений житлом, колегія суддів вважає, що позовні вимоги ОСОБА\_2 підлягають задоволенню, оскільки вирішення питання щодо розподілу та надання житла суддям відноситься до компетенції Донецької обласної державної адміністрації та її виконавчого органу. Посилання судів першої та апеляційної інстанції щодо відсутності повноважень на забезпечення суддів житлом місцевими органами виконавчої влади та обов'язок Державну судову адміністрацію України здійснювати таке забезпечення є безпідставним, оскільки дії Державної судової адміністрації України та її територіальних управлінь із забезпечення суддів житлом є додатковими у разі не вирішення цього питання органом місцевої виконавчої влади. Аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду України від 09 жовтня 2012 року №21-350а13.

З огляду на вищенаведене та враховуючи, що судами повно і правильно встановлені фактичні обставини справи, але неправильно застосовані норми матеріального права, колегія суддів дійшла висновку про те, що ухвалені у цій справі судові рішення підлягають скасуванню з ухваленням нового - про задоволення позову.

Позов ОСОБА\_2 до Донецької обласної державної адміністрації, виконавчого комітету Донецької міської ради, виконавчого комітету Ворошиловської районної у м. Донецьку ради, треті особи: Державна судова адміністрація України, Апеляційний суд Донецької області, Міністерство фінансів України, Державне казначейство України про визнання бездіяльності протиправною та забезпечення благоустроєним житлом - задовольнити.

Визнати бездіяльність Донецької обласної державної адміністрації, виконавчого комітету Донецької міської ради, виконавчого комітету Ворошиловської районної у м. Донецьку ради протиправною. Зобов'язати Донецьку обласну державну адміністрацію, виконавчий комітет Донецької міської ради, виконавчий комітет Ворошиловської районної у м. Донецьку ради надати ОСОБА\_2 благоустроєне безоплатне житло у вигляді окремої трьохкімнатної квартири, жилою площею не менше 37, 3 кв. м. у м. Донецьку та видати ордер на заселення [112].

Отже, суб’єктивному житловому праву, встановленому положеннями акта законодавства, відповідає суб’єктивний цивільний обов’язок відповідних державних органів та органів місцевого самоврядування. Невиконання обов’язку слід трактувати як протиправну поведінку. Способами захисту буде вимога про вчинення дій з надання житла.

Характеризуючи сутність права громадян на житло, П. І. Седугін відзначив, що право на житло:

а) за своєю юридичною природою є державно-правовим інститутом;

б) має багатоаспектний характер;

в) є невідчужуваним, оскільки належить до основних конституційних прав громадян;

г) право на житло не може бути вилучено державою у громадянина [128, c. 16].

Конституційне право на житло має багатоаспектний характер і містить низку правомочностей, що послідовно виникають та тісно пов’язані один з одним. Конституційне право на житло виражає сутність установленої Конституцією України системи задоволення житлових потреб громадян. Воно забезпечується як шляхом надання житлових приміщень в будинках приватного, державного, комунального житлових фондів на умовах договору найму житла, так і шляхом придбання чи будівництва житла за рахунок власних коштів.

Але в багатьох випадках реалізація права на житло не завжди пов’язується з розумінням відповідного юридичного факту. Так, у статті, присвяченій процедурі закупівель житла для родин воїнів АТО на Черкащині стверджувалося, що "нові власники одержать у міській раді ордери на квартири" [54]. Хоча власником квартири особа може стати після отримання ордера.

ЖК України встановлює, що державний житловий фонд перебуває у віданні місцевих Рад народних депутатів і відповідно до п. 6 ст. 15 ЖК України до компетенції виконкому міської Ради відноситься прийняття рішень про надання жилих приміщень у будинках житлового фонду місцевої ради. Право на житло зумовлює конкретизацію житлових прав громадян у відповідних нормативних актах.

Таким чином, відповідному владному органу кореспондується цивільний обов’язок забезпечити реалізацію суб’єктивного житлового права. Невиконання цього обов’язку є підставою для захисту. Це ілюструє справа № 22 – у/ 1990/6185/13Г, яку "07" жовтня 2013 р. розглянула колегія суддів судової палати у цивільних справах Апеляційного суду Автономної Республіки Крим.

У результаті судового розгляду встановлено, що 26 листопада 2012 року ОСОБА\_6 звернувся до суду з позовом до виконавчого комітету Ялтинської міської ради АР Крим, третя особа: ОСОБА\_7, про надання йому окремої, благоустроєної, такої, що відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам однокімнатної квартири, в межах м. Ялта.

Позовні вимоги мотивовані тим, що він зареєстрований і проживає в квартирі АДРЕСА\_1. Рішенням виконавчого комітету Ялтинської міської ради №60 від 11 лютого 1994 року, дана квартира віднесена до категорії аварійних та таких, що загрожує обвалом. 26 вересня 2011 року, у квартирі стався обвал залізобетонного перекриття другого поверху, у зв'язку із чим, подальше проживання як у цій квартирі, так і у квартирах АДРЕСА\_1 є неможливим. Незважаючи, на те, що 28 серпня 2012 року, у квартирі стався повторний обвал, на всі звернення позивача до виконавчого комітету, щодо надання йому іншого житлового приміщення, відповідно до приписів [ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1), виконавчий комітет відповідав відмовою. Проживання у квартирі несе для позивача реальну загрозу життю і здоров'ю.

Рішенням Ялтинського міського суду АР Крим від 22 серпня 2013 року у задоволенні позовної заяви ОСОБА\_6 відмовлено. В апеляційній скарзі ОСОБА\_6 просить скасувати рішення суду, ухвалити нове рішення про задоволення його позову. Посилається на порушення судом норм матеріального та процесуального права, неповне з'ясування обставин, що мають значення для справи.

Як вбачається з матеріалів справи та було встановлено судом першої інстанції, ОСОБА\_6 зареєстрований в квартирі АДРЕСА\_1, разом із ОСОБА\_7, шлюб з якою був розірваний за рішенням суду від 28 квітня 2011 року, а також, їх неповнолітнім сином ОСОБА\_8. Рішенням виконавчого комітету Ялтинської міської ради №60 від 11 лютого 1994 року, дана квартира віднесена до категорії аварійних, та таких, що загрожує обвалом.

30 вересня 2011 року Ялтинським міським головою прийнято розпорядження №568-р щодо розселення у першочерговому порядку мешканців квартир АДРЕСА\_1 в строк до 13 жовтня 2011 року. Рішенням виконавчого комітету Ялтинської міської ради №1122 від 13 жовтня 2011 року затверджено рішення комісії виконавчого комітету Ялтинської міської ради по техногенно-екологічній безпеці та надзвичайним ситуаціям від 28 вересня 2011 року, яким житловий будинок АДРЕСА\_1 віднесено до четвертої категорії стану конструкції - аварійний та визнано таким, що загрожує обвалом. Також було вирішено звернутися до Верховної Ради АР Крим та Ради Міністрів АР Крим з проханням виділити грошові кошти на придбання житла для відселення жильців вказаного будинку.

30 вересня 2011 року, Ялтинським міським головою на адресу голови Верховної Ради АР Крим надіслані документи "Про загрозу виникнення надзвичайної ситуації з можливістю руйнування будівлі за адресою: АДРЕСА\_1", для надання допомоги у відселенні постраждалих мешканців цього будинку.

Між тим, правильно встановивши обставини справи, суд першої інстанції дійшов помилкового висновку про те, що звернення Ялтинського міського голови до Верховної Ради АР Крим свідчить про відсутність відмови ОСОБА\_6 у наданні житлового приміщення взамін квартири, в якій він проживає та, яка загрожує обвалом.

З відповіді начальника відділу з квартирних питань Ялтинської міської ради від 01.11.2012 року на адресу ОСОБА\_6 вбачається, що йому повідомлено про те, що він не перебуває на квартирному обліку та рекомендовано стати на квартирний облік. Також повідомлено, що питання відселення мешканців аварійного будинку АДРЕСА\_1 знаходиться на контролі та буде розглянуто при виділенні грошових коштів з бюджету.

Відповідно до ч.1 [ст. 110 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_475/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#475) громадяни виселяються з жилих будинків державного і громадського житлового фонду з наданням іншого благоустроєного житлового приміщення, якщо будинок загрожує обвалом. Якщо будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом громадянам, виселеним з цього будинку (жилого приміщення), інше благоустроєне жиле приміщення залежно від належності будинку надається виконавчим комітетом місцевої ради народних депутатів чи державною, кооперативною або іншою громадською організацією, а вразі неможливості надання жилого приміщення цією організацією - виконавчим комітетом місцевої ради народних депутатів ([стаття 112 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_484/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#484)).

Приймаючи до уваги те, що з травня 2007 року будинок АДРЕСА\_1 визнано непридатним для проживання, у вересні 2012 року у квартирі №16 стався повторний обвал перекриття стелі, що свідчить про загрозу життю мешканців цієї квартирі, та до цього часу позивачу не було виділено належного житла, відповідь Ялтинської міської ради від 01.11.2012 року у якій рекомендовано позивачу стати на квартирний облік, свідчить про відмову йому у виділенні житла, колегія суддів вважає, що його право є порушеним та підлягає захисту.

Згідно з [ст. 112 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_484/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#484), якщо будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом, громадянам, які виселяються з цього будинку (жилого приміщення), інше благоустроєне жиле приміщення залежно від належності будинку надається виконавчим комітетом місцевої Ради народних депутатів чи державною, кооперативною або іншою громадською організацією, а в разі неможливості надання жилого приміщення цією організацією - виконавчим комітетом місцевої Ради народних депутатів. Надаване громадянам у зв'язку з виселенням інше благоустроєне жиле приміщення повинно знаходитись у межах даного населеного пункту і відповідати вимогам [статті 50 цього Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_263/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#263).

Враховуючи, що згідно зі [ст. 112 ЖК](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_484/ed_2013_05_15/pravo1/KD0003.html?pravo=1#484) наймачі жилих приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду підлягають виселенню з наданням іншого благоустроєного жилого приміщення, якщо будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом, незалежно від того, чи перебувають вони на черзі для поліпшення житлових умов, слід вважати, що в разі невиконання обов'язку по відселенню організацією або виконавчим комітетом Ради народних депутатів, яким належить будинок, зазначений наймач має право пред'явити до них позов про надання жилого приміщення.

Зважаючи на те, що судом порушено норми матеріального права, судова колегія вважала за необхідне рішення суду скасувати та ухвалити нове рішення на підставі п.4 ч.1 [ст. 309 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2100/ed_2013_07_04/pravo1/T041618.html?pravo=1#2100), яким позов ОСОБА\_6 задовольнити.

Було зобов'язано виконавчий комітет Ялтинської міської ради АР Крим вирішити питання з надання ОСОБА\_6 окремої, благоустроєної, такої, що відповідає санітарним та технічним вимогам однокімнатної квартири в м. Ялта АР Крим [118].

Аналіз коментованої справи свідчить, що позивач мав суб’єктивне житлове право на користування житлом. Відповідно, у випадках передбачених законодавством, зокрема, у разі загрози обвалу будинку, наймачу надається інше житло. Пропозиція стати на квартирний облік для поліпшення житлових умов є порушенням житлового права позивача, яке існувало на момент виникнення загрози обвалу будинку. Тому рішення суду про надання окремої благоустроєної квартири, що відповідає санітарним та технічним вимогам є способом захисту суб’єктивного житлового права особи.

Переломлюючись через призму нормативних приписів право на житло в об’єктивному розумінні трансформується в суб’єктивне житлове право на конкретне житлове приміщення. Аналіз змісту Конституції України дає можливість дійти до висновку, що право на житло розглядається як право, що належить усім фізичним особам (а значить і кожному громадянину України). За своєю правовою суттю право на житло відповідно до Основного закону держави є одним з найважливіших особистих прав фізичної особи і потребує особливих гарантій здійснення.

Право на житло включає об’єктивний та суб’єктивний аспект. В об’єктивному розуміння право на житло передбачає обов’язок держави забезпечити житловим приміщенням всіх громадян. Право громадян на житло слід розглядати як елемент правоздатності. Реалізація цього права здійснюється шляхом набуття суб’єктивного житлового права. Підставою виникнення останнього відповідно до ст. 11 ЦК України може бути рішення державного органу або органу місцевого самоврядування, а також положення акта законодавства. Тому не можна погодитися з позицією Є. О. Трубакова, що, оскільки чинне законодавство як юридичний факт визнає лише правочин (договір), то правові акти, під якими автор розуміє юридичну конструкцію, за допомогою якої фіксуються елементи складу юридичного факту, не є юридичними фактами (за винятком передачі речі або майна) [146, c. 15].

Залежно від змісту нормативних приписів, один і той самий факт може бути юридичним, а може і не бути таким – все залежить від кваліфікації правового явища із використанням (застосуванням) норм права [155, c. 83].

Встановлення в нормативному акті положення, яке визначає порядок і строки забезпечення окремих категорій осіб житлом необхідно розглядувати як підставу виникнення суб’єктивного цивільного житлового права. Бездіяльність державних органів чи органів місцевого самоврядування слід трактувати як невиконання відповідного обов’язку, що є підставою виникнення охоронного правовідношення, у рамках якого здійснюється захист порушеного права. Тому в окресленого законодавством кола осіб, уповноважених на отримання житла в спеціальному порядку, суб’єктивне житлове право виникає з моменту настання юридичного складу, передбаченого законом, що дає підстави вимагати надання жилого приміщення. В інших випадках об’єктивне право на забезпечення житлом трансформується в суб’єктивне житлове право на підставі конкретного юридичного факту. Формою останнього може бути дія або інша обставина, які є підставою виникнення житлового правовідношення.

**Висновки до розділу 3**

1. Охорона та захист прав та інтересів учасників житлових відносин має особливості залежно від суб’єктного складу, виду житлового фонду і підстав виникнення суб’єктивного житлового права. Право на житло в будинках державного та комунального житлового фонду має характер майнових прав. Суб’єктивне цивільне житлове право складається з низки правомочностей, які можуть бути пов’язані із правом власності або з окремих повноважень, що складають зміст права на житло.

2. Правові форми і способи захисту житлових прав у будинках державного та комунального житлового фонду поєднують приватноправові та публічно-правові засади. При цьому слід мати на увазі, що публічно-правові засоби захисту житлових прав можуть застосовуватися у випадках, коли суб’єктивне цивільне житлове право у особи ще не виникло.

3. На відміну від житлового фонду загального призначення на спеціальний житловий фонд поширюються законодавчі обмеження щодо здійснення суб’єктивного житлового права особами, яким надано жиле приміщення в спеціальному фонді. Це пов’язується з особливостями охорони та захисту суб’єктивного житлового права. Хоча наймач користується жилим приміщенням на підставі договору найму житла і, відповідно, виникають цивільно-правові відносини, деякі правомочності, що складають зміст суб’єктивного цивільного житлового права відсутні. Тому наймач службового жилого приміщення не може претендувати на захист такого роду правомочностей, оскільки вони не є елементом змісту суб’єктивного житлового права, що виникає на підставі договору найму службового житла.

4. Законодавством встановлені різні критерії визначення поняття жилого приміщення в приватному, державному та комунальному житловому фонді. З цим пов’язуються особливості застосування способів захисту житлових прав. Різними є підстави виникнення житлових прав: у будинках (квартирах) державного та комунального житлового фонду, праву на житло в яких передує адміністративно-розпорядчий акт у формі ордеру. Рішення відповідного органу можна оспорювати. Натомість відмову власника приватного житла від укладення договору найму оскаржувати немає законних підстав.

5. Вимагає уточнення характеристика дефініції місця проживання малолітніх та неповнолітніх. Реєстрація місця проживання батьків (або одного з них) є певною презумпцією про місце їх проживання і не має визначального значення для встановлення фактичного місця проживання малолітнього. Відповідно, малолітня особа матиме право користуватися житлом батьків або одного з них, у разі роздільного проживання, виходячи з фактичного місця проживання і захистити своє житлове право як таке, що виникло на законних підставах.

6. Суб’єктивне житлове право може належати і підлягати захисту особам, які не є наймачами житла. Необхідно в нормативному порядку визначитися з колом осіб, які мають зазначене право. У зв’язку з цим слід п. 1 ст. 817 ЦК України викласти в такій редакції: "Наймач та особи, які постійно проживають з ним, мають право за їхньою взаємною згодою та за згодою наймодавця вселити у житло інших осіб для постійного проживання у ньому.

Наймач та особи, які постійно проживають з ним, мають право з попереднім повідомленням наймодавця вселити у житло своїх малолітніх та неповнолітніх дітей для постійного проживання у ньому".

7. Встановлення в нормативному акті положення, яке визначає порядок і строки забезпечення окремих категорій фізичних осіб житлом, необхідно розглядати як підставу виникнення суб’єктивного цивільного житлового права. Бездіяльність державних органів чи органів місцевого самоврядування слід розглядати як невиконання ними відповідного цивільного обов’язку. Дані обставини є підставою виникнення охоронного правовідношення, у рамках якого здійснюється захист порушеного права. Тому в окресленого законодавством кола осіб, уповноважених на отримання житла у спеціальному порядку, суб’єктивне житлове право виникає з моменту настання юридичного складу, передбаченого законом, що дає підстави вимагати надання жилого приміщення.

**ВИСНОВКИ**

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукової проблеми щодо цивільно-правових способів захисту житлових прав в Україні. Узагальнені основні висновки здійсненого дослідження:

# 1. Аналіз способів захисту житлових прав дозволяє класифікувати їх на групи:

# - способи захисту, спрямовані на відновлення житлових прав;

# - компенсаційні способи захисту;

# - правозмінюючі та правоприпиняючі способи захисту житлових прав.

2. Цивільно-правові способи захисту житлових прав – це передбачені законом або погоджені суб’єктами житлових правовідносин правові засоби, які застосовуються у примусовому порядку або добровільно для відновлення становища, яке існувало до порушення, для припинення правопорушення або усунення загрози порушення права, а також з метою визнання суб’єктивного права.

3. Під визнанням права слід розуміти дію або сукупність дій, спрямованих на встановлення існування житлового права в одній з формалізовано-юридичних форм, передбачених законодавством. Визнання права можна розглядати як спосіб охорони і спосіб захисту. Якщо житлове право ще не порушене, але існують певні сумніви у його існуванні, і тим самим створюється загроза його порушення в майбутньому, то йдеться про спосіб охорони. У разі порушення житлового права слід застосовувати визнання права як спосіб захисту. При цьому це може бути самостійний спосіб захисту, або в поєднанні з іншими. Реалізація цього способу охорони та захисту може бути в примусовому та добровільному порядку.

4. П. 1 ч. 2 ст. 16 ЦК України слід викласти в такій редакції: “Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути: 1) визнання права, під яким слід розуміти підтвердження існування цивільного права в одній з формалізовано-юридичних форм, передбачених законодавством”.

5. У житлових правовідносинах, які базуються на договірних підставах, суб’єктивне право уповноваженої особи та обов’язок зобов’язаної особи в охоронному правовідношенні збігаються зі змістом регулятивного правовідношення між ними. Відновлення становища, що існувало до порушення, полягає у виконанні боржником свого обов’язку, який є елементом змісту регулятивного правовідношення. Підставою виникнення охоронного правовідношення є порушення боржником свого договірного обов’язку. Аналогічна ситуація в речових правовідносинах, об’єктом яких є житло. Характерною ознакою цього способу захисту є те, що порушник фактично повинен виконати обов’язок, який був елементом змісту регулятивного правовідношення до моменту порушення.

6. Зміна правовідношення, як спосіб захисту, полягає у майбутньому переформатуванню одного або кількох елементів правовідношення, за винятком предмета і способу виконання зобов’язання. Правовим наслідком зміни житлового правовідношення є зміна його змісту. Уповноважений суб’єкт має інші суб’єктивні права, відповідно змінюється або розширюється коло обов’язків зобов’язаної особи, які кореспондуються цьому суб’єктивному праву.

7. Припинення правовідносин у житловій сфері у контексті здійснення способів захисту необхідно розглядати через призму негативних правових наслідків для уповноваженої та зобов’язаної особи. Припинення житлового правовідношення у будинках державного та комунального житлового фонду з ініціативи наймача не можна вважати способами захисту порушених прав. Припиняючи житлові відносини, наймач може втратити право на житло у суб’єктивному розумінні його суті.

8. Викласти ст. 392 ЦК України в такій редакції: “Власник майна може пред’явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорюється або не визнається іншою особою, а також у разі неможливості поновити втрачений документ, який засвідчує його право власності”.

9. Захист житлових прав може здійснюватися шляхом відшкодування завданих збитків. Підстави виникнення обов’язку щодо відшкодування збитків у житлових відносинах мають певну специфіку. Зокрема, протиправність поведінки у житлових відносинах полягає у порушені норм законодавства або у невиконанні чи неналежному виконанні договірного зобов’язання. Протиправними слід вважати такі дії, які порушують нормативно встановлені приписи законодавства, яке регулює житлові відносини або умови договору. У сфері житлових відносин можлива протиправна поведінка як у вигляді протиправної дії, так і протиправної бездіяльності.

10. Охорона та захист прав та інтересів учасників житлових відносин має особливості залежно від суб’єктного складу, правового режиму житла і підстав виникнення суб’єктивного житлового права. Право на житло в будинках державного та комунального житлового фонду має характер майнових прав. Суб’єктивне цивільне житлове право складається з низки правомочностей, які можуть бути пов’язані із правом власності або з окремих повноважень, що складають зміст права на житло.

11. Суб’єктивне житлове право може підлягати захисту і належати особам, які не є наймачами житла. Необхідно в нормативному порядку визначитися з колом осіб, які мають зазначене право. У зв’язку з цим слід п. 1 ст. 817 ЦК України викласти в такій редакції: “Наймач та особи, які постійно проживають з ним, мають право за їхньою взаємною згодою та за згодою наймодавця вселити у житло інших осіб для постійного проживання у ньому.

Наймач та особи, які постійно проживають з ним, мають право за попереднім повідомленням наймодавця вселити у житло своїх малолітніх та неповнолітніх дітей для постійного проживання у ньому”.

12. Встановлення в нормативному акті положення, яке визначає порядок і строки забезпечення окремих категорій фізичних осіб житлом, необхідно розглядати як підставу виникнення суб’єктивного цивільного житлового права. Бездіяльність державних органів чи органів місцевого самоврядування слід розглядати як невиконання відповідного цивільного обов’язку, що є підставою виникнення охоронного правовідношення, у рамках якого здійснюється захист порушеного права. Тому в окресленого законодавством кола осіб, які мають право на отримання житла у спеціальному порядку, суб’єктивне житлове право виникає з моменту настання юридичного складу, передбаченого законом, що дає підстави вимагати надання жилого приміщення.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

Аврамова О. Е. Соотношение частного и публичного права в жилищном праве / О. Е. Аврамова // Підприємництво, господарство і право. – 2001. – № 7. – С. 48-49.

Алексеев С. С. Общая теория права: В 2-х т. / С.С. Алексеев. Том ІІ. – М.: Юрид. лит., 1982. — 360 c.

Андрійцьо В. Д. Примусове виконання обов’язку в натурі як спосіб захисту цивільних прав : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. Д. Андрійцьо. – К., 2004. – 19 c.

Асьянов Ш. М. Правовое обеспечение жилищных интересов членов семьи нанимателя в домах местных советов : автореф. дис. … канд. юр. наук: 12.00.03 / Ш. М. Асьянов. – Саратов, 1987. – 17 c.

Бабич І. Г. Розірвання договору та принцип справедливості / І. Г. Бабич // Римське право і сучасність [Текст] : матеріали Міжнар. наук. конф., 6 черв. 2014 р. / Нац. ун-т "Одес. юрид. акад", Півден. регіон. центр Нац. акад. прав. наук України ; [за заг. ред. Є. О. Харитонова ; упоряд. Н. С. Адаховська]. – О.: Фенікс, 2014. – 221 c.

Балюк Ю. О. Житло як об’єкт права спільної власності фізичних осіб : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ю. О. Балюк. – К., 2015. – 20 с.

Басин Ю Г. Вещные права на жилище / Ю. Г. Басин // Избранные труды по гражданскому праву. – СПб.: Юрид. центр Пресс, 2003. – С. 297-306.

Бернацький М. В. Житло як об’єкт права власності : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. В. Бернацький. – К.,2016 – 20 с.

Бичкова С. С. Цивільний процесуальний статус осіб, які беруть участь у справах позовного провадження : [моногр.] / С. С. Бичкова. – К.: Атіка, 2011. – 420 с.

Бічук Л. Я. Захист прав і інтересів неповнолітнього на нерухоме майно / Л. Я. Бічук // Право України. – 1999. – № 6. - С. 85-86.

Бобрик В. І. Особисте життя як об’єкт цивільно-правової охорони : моногр. / В. І. Бобрик; НДУ приватного права і підприємництва АПрН України. – К. – Тернопіль : Підручники і посібники, 2008. – 208 с.

Богатырев, Ф. О. Обязательство с нематериальным интересом : дисс. канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Ф. О. Богатырев. – М.: РГБ, 2003. – 137 с.

Бондар Н. П. Превентивний захист цивільних прав : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. П. Бондар. – Х., 2015. – 20 с.

Борисова В. І. До проблеми самостійних правових можливостей суб'єктів цивільних правовідносин / В. І. Борисова // Актуальні проблеми приватного права: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 92-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова (м. Харків, 28 лют. 2014 р.). – Х., 2014. – С. 11-14.

Борисова В. І. Фізична особа – суб’єкт цивільних відносин / В. І. Борисова // Четверті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам’яті Є. В. Васьковського. – О.: Астропринт, 2013. – С. 12-16.

Братусь С. Н. Субъекты гражданского права / С. Н. Братусь. – М.: Госюриздат, 1950. – 376 с.

Братусь С. Н. Юридическая ответственность и законность / С. Н. Братусь. – М.: Юрид. лит., 1976. – 216 c.

Бурлака І. В. Зобов’язання з відшкодування шкоди, завданої без вини : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. В. Бурлака. – Х., 2015. – 21 с.

Венедиктова И. В. Охраняемый законом интерес в гражданском праве / И. В. Венедиктова. – Х.: Точка, 2012. – 508 с.

Вершинин А. П. Выбор способа защиты гражданских прав / А. П. Вершинин. – СПб, 2000. – 384 с.

Відповідальність у приватному праві : моногр. / [І. Безклубий, Н. Кузнєцова, Р. Майданик та ін.] ; за заг. ред. І. Безклубого. – К. : Грамота, 2014. – 416 c.

Водоп’ян Т. В. Фізична особа як сторона договірних зобов’язань в цивільному праві України : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. В. Водоп’ян. – К., 2015. – 16 с.

Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні : дис. ... д-ра. юрид. наук : 12.00.03 / М. К. Галянтич. – К., 2007. – 479 c.

Галянтич М. К., Дрішлюк А. І., Лічман Л. Г. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав [Текст] / М. К. Галянтич, А. І. Дрішлюк, Л. Г. Лічман ; за ред. В. В. Луця. – К.; Т.: Підручники і посібники, 2009. – 496 с.

Головченко В. В., Ковальський В. С. Юридична термінологія: Довідник / В. В. Головченко, В. С. Ковальський. – К.: Юрінком Інтер, 1998. – 224 c.

Горобець Н. О. Право на недоторканність житла : цивільно-правовий аспект : дис. … канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н. О. Горобець. – Х., 2010. – 199 c.

Гражданское право. Ч ІІ. Учебник / под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. – М., "Проспект", 1997. – 784 с.

Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав / В.П. Грибанов. – М.: Статут, 2000. – 411 с.

Гриняк О. Б. Право спільної власності подружжя на житло за законодавством України : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. Б. Гриняк. – К., 2015. – 16 с.

Гринько Р. В. Заходи оперативного впливу у зобов’язальних правовідносинах : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Р. В. Гринько. – К., 2015. – 20 с.

Гукасян Р. Е. Избранные труды по гражданскому процессу / Р. Е. Гукасян. – М.: Проспект, 2008. – 478 с.

Гурвич М. А. Право предъявления иска в теории и судебной практике последних лет / М. А. Гурвич // Правоведение. – 1961. – Ч. 2. – С. 132-138.

Дербакова Ю. А. Цивільна правосуб’єктність неповнолітніх : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ю. А. Дербакова. – О., 2014. – 20 с.

Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні / І. О. Дзера ; шеф-ред. В. С. Ковальський. – К.: Юрінком Інтер, 2001. – 256 с.

Добровольский А. А. Исковая форма защиты права / А. А. Добровольский. – М.: Изд-во АН СССР, 1949. – 190 с.

Договірне право України. Загальна частина : навч. посібник для вищої школи / За ред. О. В. Дзери . – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 896 с.

Дякович М. М. Охорона і захист сімейних прав та інтересів нотаріусом : моногр. / М. М. Дякович. – К.: Істина, 2015. – 520 c.

Енциклопедія цивільного права України / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України ; відп. ред.. Я. М. Шевченко. – К.: Ін Юре, 2009. – 952 с.

Євко В. Ю. Здійснення неповнолітніми права самостійно розпоряджатися своїм заробітком, стипендією або іншими доходами / В. Ю. Євко // Треті юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам’яті Є. В. Васьковського. – О.: Астропринт, 2013. – С. 77-80.

Жилинкова И. В. Правовой режим имущества членов семьи / И. В. Жилинкова. – Х.: Ксилон, 2000. – 376 c.

Жилищное право России: практический курс / Под ред. М. Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М. Ю., 2005. – 461 c.

Житлове законодавство України / укл. М. К. Галянтич, Г. І. Коваленко. – К.: Юрінком Інтер, 1998. – 448 с.

Житловий кодекс України: Закон України від 30.06.1983 № 5464-X **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10 (дата звернення 20.12.2016).

Жорнік М. О. Судочинство в справах про визнання недійсними правочинів, вчинених із дефектами волі (на матеріалах судової практики) : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Жорнік М. О.; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2015. – 23 с.

Заіка Ю. О. Єдність спадкових правовідносин / Ю. О. Заіка // Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права (Матвєєвські цивілістичні читання) : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 10 лист. 2011 р.). – К.: Алерта, 2012. – С. 34-36.

Илларионова Т. И. Система гражданско-правовых охранительных мер / Т. И. Илларионова. – Томск, 1982. – 248 с.

Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву / О. С. Иоффе. – М.: Статут, 2000. – 781 с.

Івашова І. П. Цивільно-правове регулювання користування житлом : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. П. Івашова. – К., 2015. – 18 с.

Інструкція про організацію забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей жилими приміщеннями: [наказ Міністерства Оборони України від 30.11.2011 №737](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2014_06_19/pravo1/RE20337.html?pravo=1) /**/ База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0024-12 (дата звернення 20.12.2016).

Калаур І. Р. Договірні зобов’язання про передання майна у користування в цивільному праві України : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. Р. Калаур. –К., 2015. – 37 с.

Карабань Я. А. Грошові зобов'язання за цивільним правом України : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Карабань Я. А. – К., 2014. – 19 с.

Кармаза О. О. Концепції охорони та захисту житлових прав у цивілістичному процесі : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. О. Кармаза. – К : Б.в., 2014. – 36 с.

Кархалев Д. Н. Охранительное гражданское правоотношение / Д. Н. Кархалев. – М.: Статут, 2009. – 332 с.

Кирей Р. А вивчення ринкових цін процедурою не передбачено / Р. А. Кирей // Урядовий кур’єр. – 2016, 28 січ.

Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права : пользование и собственность / под ред. И. Б. Мартковича. – М., 1997. – С. 20-25.

Ківалова Т. С. Зобов’язання відшкодування шкоди у цивільному законодавстві України (теоретичні аспекти) / Т. С. Ківалова. – О.: Юридична л-ра, 2008. – 360 с.

Клейн Н. И. Возникновение гражданских прав и обязанностей, осуществление и защита гражданских прав // Комм. Ч. І Гражданского Кодекса Российской Федерации / под ред. О. Н. Садикова. – М. ЮрИнфорцентр, 1995. – 448 c.

Коваль О. В. Захист права на житло дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Коваль. – К., 2015. – 20 c.

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80 (дата звернення 20.12.2016).

Коссак В. Захист прав інвесторів на первинному ринку житла / В. Коссак // Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні : матеріали ХІХ звітної науково-практичної конференції (м. Львів, 7-8 лют. 2013 р.). – Л., 2013. – С. 152-153.

Коссак В. М. Проблеми термінології в зобов’язальному праві / В. М. Коссак // Право і лінгвістика : матеріали ІІ міжнар. наук.-практ. конф.: у 2-х ч., (м. Сімферополь, 23-26 вересю. 2004 р.). – Сімф.: ДОЛЯ, 2004. – Ч.1. – С. 63-68.

Красавчикова Л. О. Жилищное право и личные неимущественные права граждан / Л. О. Красавчикова // Актуальные проблемы жилищного права: Сб. памяти П. И. Седугина. – М.: Статут, 2003. – С. 54.

Красицька Л. В. Проблеми здійснення та захисту особистих та майнових прав батьків і дітей : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Л. М. Красицька. – К., 2015. – 46 с.

Крашенинников П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2004. – 284 с.

Кузнєцова Н., Довгерт А. Цивільний кодекс України : визнані здобутки кодифікації (до 10-ї річниці чинності ЦК України) / Н. Кузнєцова., А. Довгерт // Приватне право. – 2013. – № 2. – С. 15-28.

Леушин В. И. Правовые отношения // Теория государства и права: Учебник для юридических вузов и факультетов / под ред. В. М. Корельского и В. Д. Перевалова. – М.: Норма-Инфра-М, 1998. – 570 c.

Лічман Л. П. Судовий захист прав і інтересів членів сім’ї власників жилого приміщення : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Л. П. Лічман. – Х., 2005. – 20 c.

Луць В. В. підстави цивільно-правової відповідальності у науковій концепції професора Г. К. Матвєєва / В. В. Луць / Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права (Матвєєвські цивілістичні читання) : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 19 жовтня 2012 р.). – Т. 1. – К. ТОВ «Білоцерківдрук», 2013 . – С. 69-73.

Майданик Р. А. Классификация способов защиты гражданских прав и интересов судом в Украине: теория и практика / Р.А. Майданик // Альманах цивилистики. Сборник статей. Вып. 4. – К. : Алерта; ЦУЛ, 2011. – С. 107-147.

Майданик Р. А. Питання цивільно-правової відповідальності за договором про надання медичних послуг / Р. А. Майданик // Право України. – 2011. – № 11-12. – С. 82-90.

Малеин Н. Имущественная ответственность в хозяйственных отношениях / Н. Малеин / отв. ред. Лаптев В. В. – М.: Наука, 1968. – 207 c.

Мамчур Л. В. Правова природа і юридичне оформлення відносин учасників медіації / Л. В. Мамчур / Альтернативні способи вирішення спорів (ADR) : матеріали Четвертого львівського міжнародного форуму (м. Львів, 26-27 травня 2011 р.). – Львів, 2010. – С. 166-173.

Марткович И. Б. Право на жилище и его обеспечение: Учеб. пособие по спец. курсу / И.Б.Марткович. – М.: ВЮЗИ, 1983. – 80 c.

Марценко Н. С. Межі здійснення житлових прав : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. С. Марценко. – Івано-Франківськ, 2016. – 18 с.

Матвєєва С. П. Принцип автономності тлумачення в сфері майнових і особистих немайнових відносин в рішеннях Європейського Суду з прав людини : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. П. Матвєєва. – К., 2015. – 22 c.

Митрофанов І. І., Гайкова Т. В. "Шкода" та "збитки": співвідношення понять / І. І. Митрофанов, Т. В. Гайкова // Вісник КрНУ ім. М. Остроградського. – 2012. – Вип. 3.– С. 196-200.

Михайлов С. В. Категория интереса в российском гражданском праве / С. В. Михайлов. – М.: Статут, 2002. – 205 c.

Михалюк О. В. Виконання цивільно-правового зобов’язання третьою особою у договорах про надання послуг : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Михалюк. – К., 2015. – 16 c.

Мичурин Е. А. Договоры с жильем. Анализ возникающих проблем и пути их разрешения / Е. А. Мичурин // В сб. Юридический Харьков. – 2001. – № 8. – С. 6–7.

Мовчан О. В. Цивільно-правовий захист житлових прав дітей : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Мовчан. – Івано-Франківськ, 2016. – 20 c.

Музика Т. О. Альтернативне зобов’язання за цивільним законодавством України : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. О. Музика. – К., 2016. – 20 с.

Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. В. М. Коссака. – К.: Істина, 2008. – 992 c.

Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2011. – Т. 1. – 808 c.

Осетинська Г. А. Проблеми визначення елементів механізмів захисту прав та законних інтересів споживачів у сфері надання послуг / Г. А. Осетинська // Вісник Господарського судочинства. – 2005. – № 1. – С. 265-269.

Остапюк Н. И. Нотариальная защита прав граждан на имущество, переходящее в порядке наследования / Н. И. Остапюк. – 2-е, испр. и доп. – М.: Юрлитинформ, 2008. – 246 c.

Отраднова О. О. Механізм цивільно-правового регулювання деліктних зобов’язань : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. О. Отраднова. – К., 2014. – 36 с.

Павлов А. А. Присуждение к исполнению обязанности в натуре, как способ защиты гражданских прав в обязательственном правоотношении : автореф. дис. на соиск. науч. ст. канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. А. Павлов. – СПб: ЮридЦентр Пресс, 2001. – 219 c.

Підлубна Т. М. Право на захист цивільних прав та інтересів : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. М. Підлубна. – К.: 2009. – 20 c.

**Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI** // **База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show (дата звернення 20.12.2016).

Попов В. К. Гражданско-правовые формы реализации материальных интересов в агропромышленном комплексе СССР : дисс. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03/ В. К. Попов. – Х., 1983 – 395 c.

Порядок забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житловими приміщеннями: [постанова Кабінету Міністрів України від 03.08.2006](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2014_06_04/pravo1/KP061081.html?pravo=1) №1081 // **База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1081-2006-%D0%BF (дата звернення 20.12.2016).

Порядок забезпечення житлом суддів Апеляційного суду України, апеляційних та місцевих судів: [постанова Кабінету Міністрів України від 03.08.2005 № 707](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2010_12_01/pravo1/KP050707.html?pravo=1) // **База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/707-2005-%D0%BF (дата звернення 20.12.2016).

Посикалюк О. О. Особисте немайнове благо як об’єкт суб’єктивних цивільних прав : порівняльно-правовий аспект // Методологія приватного права : сучасний стан та перспективи розвитку. – К.: НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2009. – С. 223-228.

Правила користування приміщеннями житлових будинків з прибудинковими територіями: постанова Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 №572 **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/45-2006-%D0%BF (дата звернення 20.12.2016).

Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР: [постанова Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської Ради професійних спілок від 11.12.1984 № 470](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_12_25/pravo1/KP840470.html?pravo=1) **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http:// [http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/470-84-п](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/470-84-%D0%BF) (дата звернення 20.12.2016).

Практика применения Гражданского кодекса РФ части первой / А. Б. Бабаев, Р. С. Бевзенко, В. А. Белов, Ю. А. Тарасенко ; под общ. ред. В. А. Белова. – Практ. изд. – М.: Юрайт, 2010. — С. 84-85.

Примак В. Д. Відшкодування моральної шкоди на засадах справедливості, розумності й добросовісності : моногр. / В. Д. Примак. – К.: Юрінком Інтер, 2014. – 432 c.

 [Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України: постанова Пленуму Верховного Суду України від 12.04.1985 № 2](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_1998_05_25/pravo1/VS85002.html?pravo=1) **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://pravo.ligazakon.ua/document/view/VS85002?edition=1998\_05\_25 (дата звернення 20.12.2016).

Про житловий фонд соціального призначення : Закон України від 12.01.2006 № 3334-15 **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL**: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3334-15 (дата звернення 20.12.2016).

 [Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2012_10_16/pravo1/T08_500.html?pravo=1): Закон України від 04. 09. 2008 № 500-17 **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL**: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/500-17 (дата звернення 20.12.2016).

Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя: постанова Пленуму Верховного Суду України від 01.11.1996 р. № 9 // ПС "Законодавство" верс. 2.6.5 (0009700-96).

Про затвердження Порядку оренди житла з викупом: постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.2009 № 274 **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/274-2009-%D0%BF (дата звернення 20.12.2016).

Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання: постанова Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 № 422 // **База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/422-2004-%D0%BF (дата звернення 20.12.2016).

Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 № 3425-12 **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3425-12 (дата звернення 20.12.2016).

Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII // **База даних "Законодавство України" / ВР України. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/417-19** (дата звернення 20.12.2016).

Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2658-14 (дата звернення 20.12.2016).

Про прокуратуру: Закон України від 14.10.2014 № 1697-VII **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1697-18 (дата звернення 20.12.2016).

 [Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_826810/ed_2014_07_25/pravo1/T201100.html?pravo=1#826810): **Закон України** від 20.12.1991 № 2011-XII **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2011-12 (дата звернення 20.12.2016).

Про судову практику в справах про відшкодування моральної (немайнової) шкоди: постанова Пленуму Верховного Суду України від 31.03.1995 № 4 // **База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** [http: //zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0004700-95](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0004700-95) (дата звернення 20.12.2016).

1. Рішення Апеляційного суду Львівської області від 17.03.2014 по справі № 1309/9008/12 // Сайт Єдиного державного реєстру судових рішень. **URL**: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/37773198 (дата звернення 20.12.2016).

Рішення Апеляційного суду Полтавської області від 21.01.2014 по справі № 539/2905/13-ц // Сайт Єдиного державного реєстру судових рішень. **URL**: http://reyestr.court.gov.ua/Review/36746346 (дата звернення 20.12.2016).

Рішення Вищого адміністративного суду України від 10.04.2014 по справі № 10.04.2014 // Сайт Єдиного державного реєстру судових рішень. **URL**: http://reyestr.court.gov.ua/Review/ 38264715 (дата звернення 20.12.2016).

Рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 02. 04. 14. по справі № 6-47383св13 // Сайт Єдиного державного реєстру судових рішень. **URL**: http://reyestr.court.gov.ua/Review/38119226 (дата звернення 20.12.2016).

1. Рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 15.05.2013 по справі № 6-95св13 // Сайт Єдиного державного реєстру судових рішень. **URL**: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31297405 (дата звернення 20.12.2016).

Рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 13.11.2013 по справі № 6-39799св13 // Сайт Єдиного державного реєстру судових рішень. **URL**: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35337418 (дата звернення 20.12.2016).

Рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 01.10.2014 по справі № 6-22014св14 // Сайт Єдиного державного реєстру судових рішень. **URL**: http://reyestr.court.gov.ua/Review/41005903 (дата звернення 20.12.2016).

1. Рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 26.02.2014 по справі № 6-53546св13 // Сайт Єдиного державного реєстру судових рішень. **URL**: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/37947229 (дата звернення 20.12.2016).

Рішення колегія суддів судової палати у цивільних справах Апеляційного суду Автономної Республіки Крим від 07.10.2013 р. по справі № 22 – у/ 1990/6185/13Г // Сайт Єдиного державного реєстру судових рішень. **URL**: http://reyestr.court.gov.ua/Review/34024281 (дата звернення 20.12.2016).

1. Рішення Конституційного Суду України у справі про офіційне тлумачення терміна "член сім’ї" від 3.06.1999 № 1-8/99 **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL**: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-99 (дата звернення 20.12.2016).

Рожкова М. А. Юридические факты гражданского и процессуального права: соглашения о защите прав и процессуальные соглашения / М. А. Рожкова. – М.: Статут, 2009. – 322 с.

Романовська Л. А. Управління майном дитини за цивільним та сімейним законодавством України : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Л. А. Романовська. – К., 2016. – 20 с.

Ромащенко І. О. Зміна та припинення цивільного правовідношення як способи захисту цивільних прав : : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / І. О. Ромащенко. – К., 2014. – 18 с.

Ромовська З. В. Сімейний кодекс України. Наук.-практ. комент. / З. В. Ромовська. – 3-тє вид., перероб. і доп. – К.: Правова Єдність, 2009. – 432 с.

Ромовська З. В. Сімейний кодекс України. Наук.-практ. комент. / З. В. Ромовська. – К.: Видавничий Дім "Ін Юре", 2003. – 532 с.

Рыбалов А. О. Экономические блага в гражданском обороте / А. О. Рыбалов // Объекты гражданского оборота. – М.: Статут, 2007. – С. 80-93.

Рясенцев В. А. Осуществление и защита гражданских прав // Советское гражданское право: Учебник. В 2 ч. Ч. 1 / Под ред. В. А. Рясенцева. – М.: Юрид. лит., 1986. – 576 с.

Святошнюк А. Л. Інститут розірвання порушеного договору у цивільному праві України та країн Європейського Союзу (порівняльно-правовий аналіз) : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Святошнюк А. Л. ; Ген. прокуратура України, Нац. акад. прокуратури України. – К., 2015. – 19 с.

Седугин П. И. Жилищное право Учебник для вузов / П. И. Седугин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Норма, 2003. – 384 с.

Сергеев А. П. Защита гражданских прав // Гражданское право. Ч. 1. Учебник / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. – М.: Изд-во ТЕИС, 1996. – 552 c.

Синєгубов О. В. Здійснення особистих немайнових прав осіб, що не досягли повноліття : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Синєгуб. – К., 2015. – 39 с.

Скиданов К. В. Воля і волевиявлення в правочині : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / К. В. Скиданов. – К., 2016. – 20 с.

Сліпченко С. О. Житлове право України : наук.-практ. посіб. / С. О. Сліпченко, Є. О. Мічурін, О. В. Соболєв. – Х.: Еспада, 2003. – 344 c.

Советское гражданское право. Учебник : В 2-х т. 3-е узд., испр. и доп. Т. 2 / под ред. О. А. Красавчикова. – М.: Высш. шк., 1985. – 544 c.

Спасибо-Фатеева И. В. Парные права или ещё одна попытка разобраться с личными неимущественными правами и согласовать их с имущественными правами и раскрыть значимость категории " парные права" и их виды / И. В. Спасибо-Фатеева // Актуальные пробл. гражданского права (личные неимущественные права : проблемы теории и практики применения) : сб. статей и иных материалов / под ред. Р. А. Стефанчука. – К.: Юринком Интер, 2010. – С. 139-165.

Спасібо-Фатєєва І. В. Поняття нерухомого майна та права на нього / І. В. Спасібо-Фатєєва // Укр. комерційне право. – 2009. - № 9. – С. 10-19.

Стефанчук Р. О. Особисті немайнові права фізичних осіб у цивільному праві (поняття, зміст, система, особливості здійснення та захисту) : моногр. / Р. О. Стефанчук : Відп. ред. Я. М. Шевченко. – Хмельницький : Вид. Хмельн. ун-ту упр. та права, 2007. – 626 c.

Стоякин Г. Я. Меры защиты в советском гражданском праве : дисс. ... канд. юр. наук : 12.00.03 / Г. Я. Стоякин. – Свердловск, 1973. – 197 c.

Тархов В. А. Охрана иммущественных прав трудящих по советскому гражданскому законодательству : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / В. А. Тархов. – М., 1966. – 30 c.

Тархов В. Ответственность по советскому гражданскому праву / В. Тархов. – Саратов: Изд-во СГУ, 1973. – 456 c.

Типовий договір найму житла в будинках державного і комунального фонду: постанова Каб. Міністрів України від 22.06.1998 № 939 **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/939-98-%D0%BF (дата звернення 20.12.2016).

Титов А. А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации / А. А. Титов. – М.: Юрайт: Юрайт-Издат, 2005. – 384 c.

Титов А. А. Правовые проблемы удовлетворения жилищной потребности граждан в условиях рыночной экономики : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. А. Титов. – М., 2000. – 26 c.

Тихонравов Ю. В. Основы философии права: учеб. пособие / Ю. В. Тихонравов. – М. : Вестник, 1997 . – 608 c.

Ткачук А. Л. Значення вини у відносинах відповідальності за порушення договірних зобов’язань : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. Л. Ткачук. – К., 2002. – 22 c.

Тоцька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / К. М. Тоцька ; Харк. нац. ун-т ім. В. Н. Каразіна. – Х.: 2015. – 20 c.

Трубаков Є. О. Неукладені цивільно-правові договори : поняття, правова природа, правові наслідки : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Є. О. Трубаков. – К., 2015. – 20 с.

Уразова Г. О. Категорія відмови у цивільному праві України : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Г. О. Уразова ; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. – Х., 2015. – 21 c.

Федосєєва Т. Р. Право громадян на житло у фонді соціального призначення : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. Р. Федосєєва; Нац. ун-т внутр. справ. – Х., 2003. – 20 c.

Харченко Г. Г. Вещные права на чужое имущество в теории и законодательстве / Г. Г. Харченко / Альм. цивилистики : Сб. ст. Вып. 6 / Под ред. Р. А. Майданника. – К.: Алерта, 2015. – C. 177-203.

Цивільний кодекс України: Закон України від **16 січ. 2003** р. **№ 435-IV // База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 20.12.2016).

Цивільний процес України : Академічний курс: [підруч. для студ. Юрид. Спец. Вищ. Навч. Закл.] / [Фурса С. Я., Фурса Є. І., Гетманцев О. В. та ін.]; за ред. С. Я. Фурси. – К.: Вид. Фурса С. Я.: КНТ, 2009. – 848 с.

Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 № 1618-IV **// База даних "Законодавство України" / ВР України. URL:** http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1618-15 (дата звернення: 20.12.2016).

Чалий Ю. І. Цивільна дієздатність неповнолітніх осіб : окремі проблемні аспекти / Ю. І. Чалий // Треті юрид. диспути з актуальних пробл. приватного права, присвячені пам’яті Є. В. Васьковського. – О. : Астропринт, 2013. – С. 65-67.

Чеговадзе Л. А. К вопросу о механизме перехода права (требования) / Л. А. Чеговадзе // Хозяйство и право. – 2002. – № 6. – С. 70-73.

Чеговадзе Л. А. Юридический факт как средство формальной определенности явлений / Л. А. Чеговадзе // Треті юрид. диспути з актуальних пробл. приватного права, присвячені пам’яті Є. В. Васьковського. – О. : Астропринт, 2013. – С. 81-84.

Чечот Д. М. Субъективное право и формы его защиты / Д. М. Чечот. – Л .: Изд. ЛГУ, 1968. – 72 с.

Чурпіта Г. В. Захист сімейних прав та інтересів у порядку непозовного цивільного судочинства : монографія / Г. В. Чурпіта. – К.: Правова єдність : Алерта, 2016. – 432 с.

Швидка В. Г. Захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди)житла : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Швидка В. Г. ; Міжнар. гуманітар. ун-т. – О., 2015. – 20 с.

Шимон С. І. Відшкодування моральної шкоди / С. І. Шимон / Відшкодування моральної шкоди : коментар, законодавство, судова практика / За заг. ред. М. К. Галянтича. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – 288 с.

Шимон С. І. Класифікація майнових прав : ще один погляд на звичну річ / С. І. Шимон // Треті юрид. диспути з актуальних пробл. приватного права, присвячені пам’яті Є. В. Васьковського : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. – О. : Астропринт, 2013. – С. 94-98.

Шимон С. І. Теорія майнових прав як об’єктів цивільних правовідносин : моногр. / С. І. Шимон. – К.: Юрінком Інтер, 2014. – 664 c.

Шимон С. І. Цивільне та торгове право зарубіжних країн / С. І. Шимон // Буковинська бібліотека **: Офіц. веб-портал**. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://buklib.net/books/21889/.

Явич Л. С. Общая теория права / Л. С. Явич. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1976. – 285 c.

Яроцький В. Л. Оборотоздатність корпоративних прав / В. Л. Яроцький // Актуальні проблеми науки і практики цивільного, житлового та сімейного права : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 91-річчю з дня народження В. П. Маслова (м. Харків, 15 лютого 2013 року). – Х.: Право. – С. 25-29.

Dann B. Dobbs and Paul T. Hayden: Torts and Compensation: Personal Accountability and Social Responsibility for Injury (American casebook series). 5-th edition. – St. Pauli; Thomson West. – 2005. – 1107 p.