До спеціалізованої вченої ради Д 26.236.02

Інституту держави і права

ім. В. М. Корецького НАН України

(01601, м. Київ,

вул. Трьохсвятительська, 4)

**ВІДГУК**

**офіційного опонента,**

**кандидата юридичних наук, доцента**

**Мамчур Людмили Володимирівни**

**на дисертацію**

**Заєць Катерини Володимирівни**

на тему:

 **«Цивільно-правові способи захисту житлових прав в Україні»,**

подану на здобуття наукового ступеня

кандидата юридичних наук

за спеціальністю 12.00.03 - цивільне право і цивільний процес;

сімейне право; міжнародне приватне право

***Актуальність теми дисертаційного дослідження***

Дисертаційне дослідження К.В.Заєць на тему «***Цивільно-правові способи захисту житлових прав в Україні***» присвячено актуальним питанням науки цивільного права і практики захисту основних прав людини і громадянина. Свою увагу авторка спрямувала на розв’язання важливої наукової та прикладної проблеми удосконалення правових механізмів захисту від порушень житлових прав особи, що гарантовані Конституцією України, з використанням юридичних можливостей, надаваних такій особі цивільним правом.

З отриманням Україною незалежності перервалася радянська традиція реалізації особою права на житло під тотальним контролем держави і за рахунок державного фінансування спорудження житла. Процеси приватизації державного житлового фонду, що перетворили наймачів житла у його повноцінних власників, отримання можливості мати у власності більш як одне житлове приміщення, відмова держави від ідеї безоглядного забезпечення житлом всіх і кожного (за рахунок житла з державного житлового фонду), виокремлення соціально незахищених як базової категорії, яка має бути забезпечена житлом з державного / комунального житлового фонду одночасно зі збереженням практики надання житла у особливому порядку для окремих категорій громадян і розширенням переліку цих категорій в останні кілька років – все це призвело до зміни смислового наповнення права на житло як основного і невід’ємного цивільного права особи.

З подальшим оновленням цивільного законодавства, а саме прийняттям Цивільного кодексу України 2004 року, з одного боку, відбулося нормативне закріплення нової концепції права на житло і варіантів його реалізації, значно розширився набір юридичних можливостей власника/наймача по захисту своїх прав, але з іншого – відсутність добрих традицій практики використання нових варіантів такого захисту до певної міри зводить нанівець повноцінне використання переваг, наданих новелами законодавства, що є показовим і навіть дещо нормальним для початкової стадії становлення і розвитку цивільного законодавства в сфері права на житло. В таких умовах, вкрай необхідним є проведення прицільних наукових досліджень усіх без винятку теоретичних і прикладних питань у сфері повноцінної реалізації особою права на житло.

Авторка слушно вказує на появу у вітчизняній правовій науці у останні роки цілого ряду досліджень і наукових розробок, в тому числі і на рівні дисертаційних робіт, предметом інтересу яких є різноманітні аспекти права на житло як невід’ємного і основоположного, гарантованого Конституцією України права особи як в матеріально-правовому, так і в процесуально-правовому аспектах. Ознайомлення з цими роботами, що відносно теми дисертаційного дослідження є більш загальними, базовими, дозволило К.В.Заєць остаточно визначитися із напрямком своїх наукових пошуків, конкретизувати мету і завдання дослідження та чітко сформулювати тему, що ще не була глибинно і комплексно досліджена на рівні самостійної наукової праці.

Слід погодитися із актуальністю теми «Цивільно-правові способи захисту житлових прав в Україні***»***, оскільки нормальне існування права на житло неможливе без повноцінного захисту із задіянням усіх можливих способів такого захисту у їх тісному взаємозв’язку. З’ясування допустимості застосування загальних цивільно-правових способів при захисті житлових прав самостійно або у поєднанні, а також можливість їх комбінування із способами, що використовуються у публічно-правових відносинах, класифікація і уніфікація підстав для її застосування з метою удосконалення правової регламентації суспільних відносин у сфері задоволення житлових потреб особи є достатньою за обсягом теоретико-правовою і правозастосовчою проблемою для того, щоб стати темою повноцінного дисертаційного дослідження.

Дисертація виконана в рамках науково-дослідної роботи кафедри цивільного права та процесу юридичного факультету Львівського національного університету імені Івана Франка в межах відповідної науково-дослідної тематики на 2012-2014 та на 2015-2017роки. Робота відповідає також вимогам Закону України „Про пріоритетні напрями розвитку науки і техніки” (стаття 3).

***Ступінь обґрунтованості наукових положень,***

***висновків і рекомендацій***

Слід погодитися з авторкою, що метою дисертаційного дослідження є з’ясування особливостей застосування цивільно-правових способів захисту прав учасників житлових правовідносин. В рамках мети нею коректно і ефективно окреслені завдання наукового дослідження, визначено об’єкт і предмет дослідження. Так, об’єктом дослідження є відносини, які виникають у процесі застосування цивільно-правових способів захисту суб’єктивних житлових прав фізичних осіб, тоді як предметом дослідження є безпосередньо цивільно-правові способи захисту житлових прав в Україні.

Відповідно до поставлених перед собою завдань, Заєць К.В. вдало визначила структурну побудову роботи, яка характеризується цілісністю і логічною послідовністю, а також відображає загальне бачення досліджуваної автором проблеми, і дозволяє послідовно розкрити авторське бачення існуючої сукупності цивільно-правових способів, що можуть бути застосовані для захисту житлових прав особи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, які охоплюють дев’ять підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Обсяг основної частини роботи складає 178 сторінок. Логіка побудови змісту роботи нарікань не викликає і дозволяє виконати поставлені завдання повною мірою, що свідчить про системність представленого дослідження.

Необхідним компонентом дисертаційної роботи слід визнати запропоновану автором методологію дослідження питань застосування цивільних способів для захисту житлових прав особи. Правильне використання діалектичних загальнонаукових методів пізнання у поєднанні із спеціально-юридичними дозволило забезпечити правильну логічну послідовність викладу матеріалу у співвідношенні від загального до особливого, прийти до системних висновків при формулюванні результатів і обґрунтуванні низки нових положень, які мають важливе значення для науки цивільного права, тим самим демонструючи високу методологічну культуру авторки.

Зокрема, як свідчить зміст роботи, в ході наукових пошуків з використанням системного аналізу як основи методологічної конструкції всієї дисертаційної роботи, в першому розділі абсолютно закономірно розкриваються теоретичні передумови цивільно- правового захисту житлових прав в Україні, зокрема зміст права на житло і суть права на житло як самодостатнього об’єкта охорони і захисту в праві України.

У підрозділі 1.1 автором аргументоване сучасне концептуальне бачення змістовної складової права особи на житло в контексті поєднання приватного, базового інтересу особи, і публічного інтересу держави в рамках відповідної соціальної політики. Взаємопроникнення цих інтересів є базовою ідеєю для надбудови юридичного феномену права на житло.

На основі опрацювання існуючих наукових доктрин, авторка наводить розгорнуту класифікацію житлових прав за різними правовими критеріями, що демонструє складність і багатогранність відповідних правовідносин, та призводить до висновку про пряму залежність особливостей охорони і захисту права на житло особи від змісту і суті окремих житлових прав.

Констатуючи відмову сучасної правової науки від концепцій про публічно-правову природу права на житло, авторка робить висновок про приватно-правовий характер права на житло, що включає в себе майнову (у взаємозв’язку зобов’язальних і речових прав) і особисту немайнову компоненти, та важливість договору найму житла, як окремої юридичної форми існування житлових відносин. Право на захист, на думку авторки, є невід’ємним елементом майнового права на житло як на річ в цілому (с.11-20 роботи).

Авторка справедливо критикує науковий підхід, що вказує на можливість реалізації житлового права не лише у цивільних, спадкових, але також у трудових та сімейних відносинах (с 18-19 роботи), натомість вона зазначає, що приватні цивільні відносини все частіше набувають міжгалузевого характеру(с. 20-21). Дисертантка формулює власне авторське визначення суб’єктивного цивільного права на житло, що є похідним від конституційного права на житло і реалізується у майнових та зобов’язальних правовідносинах у площині приватного права, але в окремих випадках також під впливом публічно-правових норм.

Підрозділ 1.2 розпочинається із обґрунтування можливості одночасного застосування для захисту права на житло як приватно-правових, так і публічно-правових засобів. Визначаючи структуру суб’єктивно-цивільного права на житло, авторка справедливо вказує на поєднання правомочностей на власні дії, правомочностей на дії інших осіб та правомочностей вимагати захисту цього суб’єктивного цивільного права у визначених законодавством випадках. Тобто, управомочений може вимагати від інших осіб не порушувати, визнавати, не оспорювати належні йому права, а захист розглядається як самодостатній і невід’ємний елемент права на житло у вигляді надання можливості здійснити дії, що призведуть до застосування конкретних способів захисту в рамках передбачених законом видів захисту судом, органами державної влади, нотаріату та самостійно, причому межа між охороною та захистом є досить умовною (с.25-27 роботи).

Значний теоретичний і практичний інтерес представляє належним чином обґрунтована авторська класифікація способів захисту житлових прав на ті, що спрямовані на відновлення житлових прав, компенсаційні способи та правозмінюючі і правоприпиняючі стосовно житлових прав способи захисту (с.27 роботи, висновки до 1 розділу, загальні висновки).

Авторка пише, що захист житлових прав є наслідком застосування способів захисту на розсуд управомоченої особи в рамках виникнення охоронного правовідношення; тоді як превентивний захист існує в межах регулятивного правовідношення (с. 29-32 роботи).

Обґрунтовується висновок про те, що право на житло є самостійним об’єктом правової охорони та захисту, а його об’єктом є житлове приміщення. Наводиться авторське визначення суб’єктивного права на захист житла, як наданої уповноваженій особі можливості застосувати заходи правоохоронного характеру для відновлення порушеного права або права, що оспорюється. Вказується також, речово-правові та зобов’язально-правові засоби можуть здійснюватися як окремо, так і в змішаному режимі. (с. 30-34, також Висновки до розділу 1).

Авторка пропонує власне визначення поняття способів захисту житлових прав. На її думку, 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 (с.35 роботи).

Окремий інтерес представляє другий розділ дисертаційного дослідження, що розкриває суть окремих допустимих цивільно-правових способів захисту житлових прав.

У методологічних засадах регулювання захисту цивільних прав (підрозділ 2.1.) насамперед наголошується, що оскільки підставами виникнення житлових відносин є адміністративно-управлінський акт і судове рішення як публічно- правові, та правочин як приватно-правова підстава, то і застосування конкретних способів захисту буде зумовлене співвідношенням цих підстав щодо появи і існування конкретного правовідношення.

Авторка висловлює тезу про те, що захист житлових прав може бути реалізований як в примусовому, так і в добровільному порядку. Спираючись на класифікацію, наведену у підрозділі 1.2., вона визначає допустимими для захисту житлових прав такі способи, як відновлення становища, що існувало до порушення, із окремим підвидом у вигляді визнання права; відшкодування збитків, понесених в зв'язку із порушенням житлових прав; штрафні способи, як наприклад позбавлення права користування житлом тих батьків, які позбавлені батьківських прав; припинення житлового правопорушення (с.42-43).

Цивільно-правові способи захисту житлових прав, на думку авторки, наділені наступними ознаками:

# 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.

В рамках підрозділу 2.2. досліджується визнання суб’єктивного цивільного права, як необхідний спосіб захисту житлових прав, що застосовується у випадку невизнання чийогось житлового права, навіть якщо воно не пов’язане із реальним порушенням. Визнання права може бути пов’язане із вселенням у житлове приміщення, а також застосовуватися одночасно із іншими способами захисту цивільних прав.

На основі аналізу матеріалів судової практики переконливо доводиться, що 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, а сам захист може відбуватися як в юрисдикційному, так і в неюрисдикційному порядку.

Тим часом, слід відмежовувати визнання права від встановлення факту, що має юридичне значення. Останнє автоматично ще не означає, що існує право на житло, але може бути достатнім для визнання такого права судом (с. 53-54 роботи). Крім того, авторка обстоює думку, що визнання права можливе на засадах доброї волі суб’єктів цивільних правовідносин шляхом юрисдикційної дії – звернення до нотаріуса за посвідченням відповідного правовстановлюючого правочину, тобто йде мова про поєднання засад юрисдикційного захисту та самозахисту (с. 55-57.)

Окремо авторка досліджує невизнання права як специфічний вид порушення, яке для того, щоб була змога застосувати відповідний спосіб захисту, в обов’язковому порядку повинне мати об’єктивні наслідки у вигляді неможливості здійснити суб’єктивне житлове право та породити потребу у його підтвердженні.

Додатковою підставою для застосування визнання права на житло, як справедливо наголошує авторка, є не правопорушення, а звичайна втрата документа, який посвідчує відповідне право, і то не у всіх випадках. В зв'язку із цим, висловлена важлива пропозиція щодо уточнення положень ст. 392 Цивільного кодексу, суть якої зводиться до можливості використовувати визнання права лише у випадку , якщо поновлення документа у вигляді копії або дублікату неможливе.

Подаючи ґрунтовну характеристику оспорювання права на житлове приміщення як самостійного виду порушення, авторка розглядає його як порушення лише у зв'язку із тими негативними наслідками , які реально мали місце; без таких наслідків мова йде лише про посягання на суб’єктивне житлове право (с. 60-66), яке може бути переслідуване, якщо воно спричиняє, наприклад, моральну шкоду носієві житлового права.

Авторка слушно наполягає на розмежуванні значень оспорювання як заперечення суб’єктивного цивільного права і як дій, спрямованих на визнання правочину недійсним.

У підрозділі 2.3. йде мова про відновлення порушених житлових прав, що за своєю суттю носить імперативний характер. Аналіз матеріалів судової практики є підґрунтям до висновку дисертантки про те, що одним із підвидів відновлення порушеного становища є усунення перешкод у користування жилим приміщенням.

Як точно зазначено, відновлення становища, яке існувало до порушення, може поєднуватися із іншими способами захисту – наприклад, відшкодуванням завданих збитків.

К.В.Заєць демонструє добрі навички до наукових узагальнень, з’ясовуючи питання про можливу належність відновлення становища, яке існувало до порушення права, до одного з підвидів цивільно- правової відповідальності, і зрештою даючи негативну відповідь на нього.

Розглядаючи юридичну суть зміни та припинення правовідношення як способу захисту житлових прав у підрозділі 2.4., дисертантка наводить читача на слушну думку, що зміна житлового правовідношення може розглядатися як спосіб захисту лише у випадку, коли вона буде здійснена у примусовому порядку: саме тоді регулятивне правовідношення трансформується у охоронне, в рамках якого відбувається корекція порушеного житлового права. Застосування одночасно засобів цивільної відповідальності до порушника є, на думку авторки, недоцільним. Крім того, цей спосіб захисту може використовуватися з превентивною метою.

Авторка вказує також, що припинення договору житлового найму має свою специфіку, оскільки може відбуватися і в добровільному, і в примусовому порядку, захищає в основному інтереси володільця об’єкта нерухомості, і сторони позбавлені права вимагати повернення виконаного за договором; крім того, цей спосіб практично не має шансів бути використаним у випадку розірвання договору найму житла у будинках державного житлового фонду з ініціативи наймача, оскільки останній з доброї волі втратить право на житло, яким користується.

Тому, зроблено загальний висновок про можливість і обсяги застосування припинення житлового правовідношення виключно у залежності від суб’єктного складу, виду житлової нерухомості і характеру правовідношення.

Детально аналізується виселення, як наслідок припинення житлового правовідношення. Зазначено, що виселення може застосовуватися і у випадках, не пов’язаних із припиненням житлових правовідносин, якщо воно має публічно-правовий характер.

Окрему увагу авторка приділяє особливостям захисту житлових прав осіб, що проживають у багатоквартирних будинках. Співвласники спільного майна, припиняючи договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, не припиняють порушене житлове право, натомість використовують зобов’язально-правові способи захисту.

Підрозділ 2.5. переслідує мету визначення правових передумов і наслідків застосування відшкодування збитків як самостійного способу захисту житлових відносин в рамках існуючого після порушення правоохоронного відношення. Зокрема, обґрунтовується застосування принципів повного відшкодування збитків і винної відповідальності.

Протиправність у житлових відносинах, як стверджує дисертантка, полягає у порушенні норм законодавства або невиконанні чи неналежному виконанні зобов’язання, причому як у формі дії, так і бездіяльності.

Правовий статус власника і користувача житла різниться тим, що власник не є суб’єктом деліктної відповідальності, тоді як наймач і члени його сім’ї будуть нести відповідальність із заподіяння шкоди.

Авторка розробляє власну теоретичну позицію з приводу застосування відшкодування моральної (у деліктних відносинах) і майнової шкоди (у договірних). Наголошується, що відшкодування моральної шкоди, хоч і відбувається незалежно від майнової шкоди, проте не завжди може бути пов’язане із відновленням житлових прав, з причин втрати інтересу управомоченого до задоволення своїх житлових потреб або якщо продовження житлових відносин неможливе з морально-етичних причин.

Дисертантка звертає увагу на те, що в Україні існує нагальна потреба узагальнення судової практики для забезпечення одноманітності вирішення справ судами щодо компенсації моральної шкоди з урахуванням тієї особливості, що потерпіла особа фізично не страждає; а також розробки відповідного методичного забезпечення щодо єдиних підходів і методів оцінки силами фахівців Міністерства юстиції України.

На завершення викладу матеріалу підрозділу, дисертантка визначає особливості правового статусу юридичних осіб як учасників відносин із відшкодування моральної шкоди. Автор доводить, що оскільки юридична особа не зазнає душевних страждань, вона не може претендувати на виплату моральної шкоди у випадку, коли вона винаймає житло для своїх працівників. І навпаки, винна у порушенні житлових прав юридична особа може бути зобов’язана судом до компенсації заподіяної внаслідок такого порушення моральної шкоди.

Розділ 3 дисертаційного дослідження розглядає особливості застосування допустимих цивільно-правових способів захисту у окремих випадках. Так, підрозділ 3.1. присвячений з’ясуванню основних відмінностей при захисті цивільних прав і інтересів особи в залежності від правового режиму житла. Зокрема, до особливостей розгляду житлових спорів належить їх врегулювання з допомогою не лише норм Цивільного кодексу України, але також і Житлового та Сімейного кодексів. Серед причин цієї ситуації авторка називає той факт, що підставою виникнення договірних житлових відносин у будинках державного та комунального житлового фонду є адміністративне публічне рішення з видачею ордера. Застосування норм Цивільного кодексу до врегулювання житлового спору можливе лише, якщо житлові права вже реалізовані шляхом укладення договору найму житла на підставі завершення етапу прийняття адміністративного рішення та погашення ордера. Відповідно, спори щодо захисту житлових прав можуть мати не лише приватно-правовий, але і публічно-правовий характер, якщо йде мова про житло державного або комунального житлового фонду, і в останньому випадку можуть виникати, навіть якщо житлове право ще не виникло, але порушені приписи закону щодо правил ведення квартирного обліку, надання житлових приміщень.

Аналіз відповідної судової справи додатково демонструє необхідність урахування норм не лише цивільного, але і адміністративного та житлового законодавства.

К.В.Заєць обґрунтовує, що житлові права на жиле приміщення із спеціального житлового фонду є обмежені порівняно із загальним житловим фондом, - тобто, вони можуть припинятися із додаткових підстав, а саме: припинення трудових відносин; крім того, існують обмеження щодо приватизації, обміну, передачі у піднайм, бронювання такого житла. Тому логічно, що і можливостей для захисту правомочностей зі списку обмеження не існує.

Оскільки правовий режим для житла державного, комунального, приватного житлового фонду є різним, і навіть в межах одного фонду залежить від призначення житла, коло правомочностей його користувачів відрізняється. На думку авторки, цей факт є визначальним для встановлення можливості і допустимості застосування способів захисту порушених цивільних прав, що грунтуються на положеннях норм відповідних галузей права.

В останньому підрозділі роботи дисертантка з’ясовує специфіку захисту житлових прав окремих категорій фізичних осіб. Насамперед йде мова про малолітніх і неповнолітніх. Хоч цивільний закон досить імперативно визначає місце проживання осіб у віці до 18 років, воно не співпадає за змістом із правом на житло, особливістю якого часто є сервітут, що є похідним від житлового права власника. Тому, втрата права користування житлом є самостійним предметом захисту. Аналогічно, у договірних відносинах житлового найму неповнолітні і малолітні можуть зберігати право на користування жилим приміщенням, не маючи статусу основного наймача. К.В.Заєць з цього приводу обґрунтовує відповідну позицію, що слід на законодавчому рівні визнати право малолітнього/неповнолітнього на те, щоб бути стороною укладеного договору за згодою законних представників.

Право на захист неповнолітнього або малолітнього теж не може бути реалізоване самостійно, але лише через посередництво їх законних представників.

В зв'язку із необхідністю посиленої охорони і особливого захисту прав неповнолітніх, що задекларовані Україною на різних рівнях, дуже доречною є пропозиція дисертантки щодо внесення змін до ст. 817 ЦК України, що передбачали б право наймача та осіб, які постійно проживають з ним, попередньо повідомивши наймодавця, вселити у житло своїх малолітніх та неповнолітніх дітей для постійного проживання у ньому (c. 152 роботи).

Як самостійний спосіб захисту житлових прав, авторка називає вимогу про надання житлового приміщення, і застерігає, що, як демонструють матеріали судової практики, не кожна вимога може бути задоволена, навіть якщо вона підкріплена матеріальною нормою цивільного права, але при цьому не враховані положення норм публічного права. Лише у випадку, коли спеціальний порядок надання житла включає також строки для забезпечення права на житло, бездіяльність державних органів чи органів місцевого самоврядування пропонується розцінювати як порушення права особи на житло і підстав для застосування вимоги про примусове, за рішенням суду, надання житла.

***Достовірність та наукова новизна одержаних результатів***

Детальне ознайомлення із науковим матеріалом дисертаційного дослідження демонструє його чітку логічну побудову, послідовність і власну стилістику викладу наукових результатів, високу здатність К.В.Заєць до підбору емпіричної бази дослідження, оволодіння вміннями і навичками предметного наукового пошуку, виокремлення головного, критичного узагальнення отриманих результатів.

Результатам дисертаційного дослідження притаманний належний рівень наукової новизни, при цьому положення з різним рівнем наукової новизни містяться у всіх трьох розділах дисертації.

Обсяг використаних в роботі джерел права, класичних та сучасних наукових праць, значна частина яких побачила світ протягом останніх кількох років, забезпечив аргументований характер усіх висновків та пропозицій, сформульованих авторкою. Обґрунтованість наукових положень дисертації, їх достовірність та практичну значимість посилена також тим, що повною мірою враховане чинне національне законодавство, опрацьовано достатню кількість судових справ, що дозволило дисертантці виділити характерні прогалини правового регулювання досліджуваних відносин та зробити низку слушних пропозицій по удосконаленню законодавства.

В роботі комплексно опрацьовано широке коло питань, важливих для розвитку та правової регламентації відносин із використання цивільно-правових способів захисту житлових прав, зроблено низку теоретичних узагальнень та подано авторські редакції визначень, запропоновано додаткову аргументацію, нові підходи та власне бачення шляхів подальшого удосконалення щодо уточнення правової регламентації статусу управомочених осіб та доповнення переліку можливих способів захисту житлових прав, та представлено авторські редакції змін до чинних нормативних актів.

До головних наукових здобутків дисертантки слід віднести:

1. Творчий авторський підхід до визначення істотних ознак і формулювання дефініції «способи захисту в цивільних правовідносинах», концептуальне оформлення підходу до розуміння суті права на житло як природнього права особи і права на охорону і захист, що дає підстави говорити про його абсолютну наукову новизну;
2. Наявність єдиного підходу до розуміння правової природи відносин у сфері існування і захисту цивільних прав, що виражається у прослідковуванні наявних у таких відносинах приватно-правової і публічно-правової складових у їх єдності, взаємозв’язку і взаємозалежності. На цій основі авторкою удосконалено науковий підхід до зміст визнання права як одночасно і способу охорони, і способу захисту житлових прав;
3. Визначення правового режиму, підстав, передумов реалізації особливого житлового права неповнолітніх осіб у вигляді сервітуту щодо жилих приміщень приватного житлового фонду, або у вигляді права на користування приміщенням, що є предметом договору житлового найму, укладеного з його батьками , опікуном, піклувальником ;
4. Теза авторки про те, що для окремих категорій фізичних осіб виникнення суб’єктивного цивільного права у строки, передбачені законом, неможливе без активного сприяння компетентних державних органів і установ, а тому у випадку прострочення виникає самостійне право на звернення до такого специфічного способу захисту цивільних прав, як реалізована в судовому порядку вимога про примусове надання житла.
5. Обґрунтована авторська думка про наявність у малолітньої особи сервітуту на користування житлом батьків не за місцем її реєстрації, а за місцем фактичного проживання, яка характеризується високим рівнем самостійності науковця.
6. Наявність у тексті дисертації окремих висновків і узагальнень більш загального плану, що свідчить про системність наукового світогляду авторки;
7. Сформульована наукова догма щодо суті і переліку законодавчих обмежень житлових прав у жилих приміщеннях спеціального житлового фонду, що дозволило їй уточнити як правовий режим реалізації права на житло щодо таких приміщень, так і детальніше окреслити правовий статус осіб, що користуються такими приміщеннями;
8. Значним досягненням авторки є формулювання авторських редакцій пропонованих змін і доповнень до Цивільного кодексу України.

Крім розглянутих вище, в роботі містяться й інші положення, які в сукупності є доведеними, науково обґрунтованими, і тим самим забезпечують наукову новизну, цілісність, самостійність дисертаційного дослідження.

***Практичне значення отриманих автором результатів дослідження***

Отримані результати можуть бути використані, зокрема:

- у науково-дослідній сфері положення і висновки дисертації можуть бути основою для подальшої розробки шляхів вирішення проблем правової реалізації права особи на житло як майнового і особистого немайнового в рамках розвитку теорії цивільного та житлового права та вдосконалення концепції захисту суб’єктивних житлових прав фізичних осіб;

- у правотворчій діяльності – для удосконалення механізму захисту суб’єктивних житлових прав фізичних осіб та правозастосовчої практики з розробкою пропозицій щодо розробки проектів змін до норм чинного законодавства;

- у науково-методичній роботі – у навчальному процесі для проведення лекцій, семінарських, практичних занять та для викладання курсу "Цивільне право України" та "Житлове право України", а також для підготовки навчальних посібників, підручників з цивільного та житлового права.

***Повнота викладу результатів дисертації в опублікованих працях***

Основні результати дисертаційної роботи доведені належним чином до відома наукової громадськості та викладені у тексті трьох розділів та у висновках, а також стисло у авторефераті.

Результати дослідження опубліковані в наукових статтях, були викладені у доповідях та повідомленнях на наукових конференціях. Публікації авторки розкривають зміст окремих положень, висновків і рекомендацій дисертаційного дослідження у розширеному обсязі.

***Ідентичність змісту автореферату і основних положень дисертації***

Положення, викладені в авторефераті, відповідають основним положенням та висновкам, зазначеним у дисертації. Зміст автореферату відповідає встановленим вимогам. Дисертація та її автореферат оформлені також відповідно до встановлених вимог.

***Зауваження та побажання щодо змісту дисертації***

В роботі, на нашу думку, мають місце і окремі дискусійні положення, недоліки, які потребують додаткового авторського обґрунтування і заслуговують на обговорення:

1. Зі змісту дисертації випливає деяке змішування дисертанткою понять «засоби захисту» і «способи захисту». Констатуючи той факт, що з метою захисту житлових прав можуть використовуватися як приватно-правові, так і публічно-правові засоби, авторка акцентує увагу на доцільності захищати житлове право з допомогою цивільно-правових способів і засобів (с.23-24). Далі, на с.27 авторка цитує А.П.Вершиніна, який вважає, що засоби і способи захисту є синонімічними поняттями, і не демонструє власної позиції з цього приводу. По тексту роботи лексеми «засоби захисту» і «способи захисту» дисертантка дещо плутає (наприклад, на с.60, 67, 76 авторка говорить про способи захисту, але називає їх засобами). Проте, наприклад, на с.30 роботи наводиться цитата із Науково-практичного коментаря до ЦК України за редакцією В. М. Коссака, де «звертається особлива 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». Таким чином, є очевидною різниця у змістовному наповненні даних понять.

На с.56 авторка вдається до встановлення співвідношення між поняттями «спосіб захисту» і «засіб захисту», проте наведена аргументація доволі непереконлива, і, на нашу думку, суперечить позиції В.М.Коссака з цього приводу.

На с. 142 роботи авторка цитує наукову думку Л.Я.Бічук, яка наголошує, що способи захисту не слід ототожнювати із засобами охорони.

Тому видається доцільним уточнити наукову позицію дисертантки на предмет взаємозв’язку цих понять.

2.Хоч на початку роботи йде мова про взаємозв’язок речово-правових і зобов’язально-правових засад у практичному втіленні права на житло, а можливість застосування речових способів захисту згадується при окресленні методологічних засад правового регулювання захисту житлових прав (підрозділ 2.1. роботи), в подальшому авторка, за винятком одного абзаца на с. 58-59, на думку опонента, приділяє недостатньо уваги можливості додаткового захисту житлових інтересів власника житла, які можуть бути істотно порушені у випадку порушення його абсолютного права власності на житло, і зосереджується головним чином на порушеннях права на користування житлом.

3. У тексті роботи, особливо у розділі 1 «Загальнотеоретичні аспекти цивільно-правового захисту житлових прав в Україні» дисертантка розглядає ґенезу правових підходів до розуміння базових понять права на житло як загальнолюдського права і об’єкта цивільно-правової охорони, причому основна увага приділяється періоду після здобуття незалежності України, із фрагментами історичного аналізу правових доктрин радянського часу; тоді як дорадянському періоду історичного розвитку правових підходів, в тому числі у міжнародних і загальнолюдських масштабах, уваги не приділено.

4. Розглядаючи особливості використання цивільно-правових способів для захисту житлових прав окремих категорій громадян, насамперед неповнолітніх і малолітніх, дисертантка залишає поза увагою категорію дітей-сиріт і дітей, позбавлених батьківського піклування, чиї права на житло можуть бути порушені ще до досягнення ними повноліття у результаті зловмисних дій або халатності інших членів сім’ї, опікунів, органів опіки і піклування, третіх осіб (незаконне зняття з реєстрації за місцем постійного проживання, продаж житла без згоди органу опіки і піклування, активна протидія до їх вселення у належне їм по праву житло) і які зустрічаються зі значними труднощами при спробі поновити свої житлові права (відновлення статусу наймача жилого приміщення) після повернення із притулків, сиротинців, закладів інтернатного типу. Аналогічно, проблеми у реалізації і захисті житлових прав виникають у осіб повнолітніх, але визнаних обмежено дієздатними чи недієздатними за рішенням суду.

Так само недослідженими є проблеми стосовно захисту житлових прав осіб, що звільнилися з місць позбавлення волі, а також українських закордонних заробітчан, квартири чи будинки яких у результаті незаконних оборудок аферистів часто виявляються проданими за підробними документами або заселені сторонніми особами без достатніх правових підстав.

5.Особливо актуальними у зв’язку із подіями останніх років в Криму та на Донбасі є питання захисту житлових прав для таких категорій осіб, як біженці і тимчасово переміщені особи. Видається, що наявність відповідних теоретичних розробок і власної позиції дисертантки з цього приводу прикрасила б підрозділ 3.1. дисертаційного дослідження.

І, оскільки чинне законодавство передбачило низку пільг і особливих переваг щодо забезпечення житлом для військовослужбовців, що проходили військову службу у зоні АТО, цікавим було б почути думку дисертантки з приводу наявності специфіки захисту таких житлових прав як приватно-правовими, так і публічно-правовими способами.

