**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ**

**ІНСТИТУТ ДЕРЖАВИ І ПРАВА ім. В. М. КОРЕЦЬКОГО**

**ЗАЄЦЬ КАТЕРИНА ВОЛОДИМИРІВНА**

УДК 347.254

**ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ СПОСОБИ ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ПРАВ В УКРАЇНІ**

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

Автореферат

дисертації на здобуття наукового ступеня

кандидата юридичних наук

**Київ – 2016**

Дисертацією є рукопис

Робота виконана на кафедрі цивільного права та процесу юридичного факультету Львівського національного університету імені Івана Франка Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівникдоктор юридичних наук, професор,

заслужений юрист України

**Коссак Володимир Михайлович**,

Львівський національний університет

імені Івана Франка,

завідувач кафедри цивільного права та процесу

Офіційні опоненти:  **доктор юридичних наук, професор**

**Галянтич Микола Костянтинович,**

Науково-дослідний інститут

приватного права і підприємництва

імені академіка Ф. Г. Бурчака

НАПрН України,

заступник директора з наукової роботи

**кандидат юридичних наук**

**Мамчур Людмила Володимирівна,**

**Чорноморський національний університет імені Петра Могили,**

**доцент кафедри цивільного та кримінального права і процесу**

**Захист відбудеться "31" січня 2017 року о 14 год. 00 хв. на засіданні спеціалізованої вченої ради** Д 26.236.02 при Інституті держави і права ім. В. М. Корецького НАН України за адресою: 01601, м. Київ, вул. Трьохсвятительська, 4.

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

Автореферат розісланий "29"грудня 2016 р.

Учений секретар

спеціалізованої вченої ради О. О. Кваша

**ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ**

**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, Бичкової С. С., 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.

**Структура дисертації** зумовлена метою, завданнями, предметом дослідження і складається зі вступу, трьох розділів, які охоплюють дев’ять підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 195 сторінок, список використаних джерел налічує 165 найменувань і викладений на 17 сторінках.

**ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ**

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми, відображено зв’язок з науковими темами, визначено мету і завдання дисертаційної роботи, подано характеристику об’єкта, предмета і методологічної основи дослідження, сформульовано положення наукової новизни, які виносяться на захист, розкрито практичне значення та апробація результатів дослідження, вказано публікації за темою дисертації.

**Розділ 1 "Загальнотеоретичні аспекти цивільно-правового захисту житлових прав в Україні"** складається з двох підрозділів.

*Підрозділ 1.1. "Зміст права на житло"* присвячений аналізу правової природи житлових відносин. У роботі обґрунтовано висновок, що в житлових відносинах поєднуються публічні та приватні засади правового регулювання. Конституційне право на житло є публічно-правовою нормою за своїм характером. Конституційне положення реалізується в рамках цивільного правовідношення, яке виникає на підставі певного юридичного факту. Зміст такого правовідношення становлять суб’єктивні цивільні права та обов’язки. Таким чином, право на житло, переломлюючись через призму юридичного факту, який є підставою виникнення конкретного житлового правовідношення, трансформується в суб’єктивне цивільне житлове право.

Конституційне право на житло є основою особистого немайнового права на житло. Реалізація останнього здійснюється в рамках цивільно-правового відношення на підставі відповідних юридичних фактів. Право на житло включає майнові та немайнові складові. Зміст права на житло зумовлюється комплексом повноважень, що належать конкретному учаснику житлових відносин. Водночас суб’єктивне цивільне право на житло включає право на його захист у разі порушення. Способи захисту застосовуються в площині цивільно-правових відносин.

*У підрозділі 1. 2. "Право на житло як об’єкт правової охорони та захисту"* розглянуто особливості охоронного правовідношення, у рамках якого здійснюється захист суб’єктивного житлового права. Правова охорона житлових прав повинна здійснюватися в рамках комплексної системи норм, спрямованих на забезпечення їх реалізації та захисту. 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.

Превентивний аспект охорони в цивільному та житловому праві полягає в тому, що охорона здійснюється до правопорушення в регулятивному правовідношенні. У разі порушення житлових прав, заходи правового впливу визначаються через категорію "захист".

Особливості реалізації права на захист житлових прав можна визначити через призму можливості уповноваженого суб’єкта здійснити дії, спрямовані на захист цих прав. Вибір цивільно-правового способу захисту залежатиме від характеру порушення житлового права, правового статусу суб’єкта, виду житлового фонду. Підставою виникнення охоронного правовідношення, у рамках якого здійснюється захист суб’єктивних житлових прав, є правопорушення. Способи захисту житлових прав мають певні особливості, пов’язані зі специфікою цієї сфери відносин. Але об’єктом правової охорони та захисту буде суб’єктивне цивільне житлове право.

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

**Розділ 2 "Цивільно-правові способи захисту суб’єктивних житлових прав"** складається з п’яти підрозділів.

*У підрозділі 2. 1. "Методологічні засади регулювання захисту житлових прав"* проаналізовано методологічні основи застосування цивільно-правових способів захисту житлових прав.

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. Охоронна функція полягає в юридичному забезпеченні реального здійснення права на житло.

Житлові правовідносини можуть мати речовий та зобов’язальний характер, оскільки об’єктом права власності може бути згідно зі ст. 379 ЦК України житловий будинок, квартира, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Речовий характер має право членів сім’ї власника житла на користування цим житлом.

Право громадян 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.

# У житловому праві охоронне правовідношення покликане вирішити конфлікт інтересів в житловій сфері. У рамках охоронного правовідношення реалізуються способи захисту. Аналіз способів захисту, які можуть застосовуватися до житлових прав, дозволяє дійти висновку, що останні можуть здійснюватися в таких формах: відновлення становища, що існувало до порушення, компенсація втрат, понесених у зв’язку з порушенням житлових прав, цивільно-правові санкції, способи спрямовані на зміну та припинення правопорушення.

*У підрозділі 2. 2. "Визнання суб’єктивного житлового права"* досліджено проблему правових наслідків невизнання житлового права. Останнє може бути як у вигляді протиправної поведінки, що не дає можливості здійснити це право, так і у вигляді виникнення ситуації невизначеності правового статусу суб’єкта житлових правовідносин.

До передумов звернення за захистом суб’єктивного житлового права шляхом 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.

Для визнання права характерно те, що встановлюється наявність правовідношення між суб’єктами та наявність права в особи. Невизнання права має схожі ознаки з оспорюванням права. Як в першому, так і в другому випадках заперечується належність суб’єктивного житлового права певній особі. Визнання права, як спосіб захисту, усуває можливість його оспорювання в майбутньому. Зазначений спосіб захисту у разі оспорювання суб’єктивного цивільного права покликаний підтвердити не лише наявність цивільного права, але й належність його конкретній особі, суб’єктивне цивільне право якої підлягає сумніву.

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

*У підрозділі 2. 3. "Відновлення порушених житлових прав"* проаналізовано питання відновлення становища, яке існувало до порушення житлового права.

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. Водночас відновлення житлових прав може застосовуватися як самостійний спосіб захисту порушеного права у житлових правовідносинах.

Суть відновлення залежить від характеру регулятивного правовідношення, яке порушене. У житлових правовідносинах – це забезпечення можливості уповноваженої особи реалізувати суб’єктивне житлове право. Зміст відновлення становища, як способу захисту, зводиться до виконання обов’язку, який був елементом регулятивного житлового правовідношення.

Тому відновлення становища, що існувало до порушення житлового права, не можна вважати цивільно-правовою відповідальністю. Засоби цивільної відповідальності полягають в покладенні на порушника додаткового обов’язку до вже існуючого. Відновлення становища зводиться до виконання обов’язку, який становив зміст регулятивного житлового правовідношення. Виконання цього обов’язку залежить від характеру правопорушення і природи охоронного правовідношення, яке виникло внаслідок правопорушення.

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. Зміст відновлення житлового права може виражатися у поновленні повноважень користування житловою площею на підставі договору найму та піднайму житла, здійснення житлового сервітуту та інших речових прав.

*У підрозділі 2. 4. "Зміна та припинення правовідношення як спосіб захисту житлових прав"* досліджено особливості застосування названого способу захисту в житлових правовідносинах.

Зміна правовідношення як спосіб захисту полягає у реформуванні регулятивного правовідношення в охоронне. Правовим наслідком даного способу захисту житлового правовідношення є зміна його змісту. Обсяг зміни залежить від характеру і природи суб’єктивного права, яке порушене. Шляхом зміни правовідношення здійснюється захист порушених прав відповідно до їх обсягу, визначеного у регулятивному правовідношенні.

Внаслідок правопорушення змінюється обсяг прав та обов’язків сторін у регулятивному правовідношенні. З метою захисту порушених житлових прав у рамках охоронного правовідношення здійснюється їх корекція шляхом зміни правовідношення. Цей спосіб захисту може застосовуватися самостійно і в поєднанні з обтяженнями боржника новими додатковими обов’язками, що мають ознаки цивільно-правової відповідальності.

Припинення правовідношення можна розглядати як елемент регулятивного механізму і водночас охоронного засобу. Припинення правовідношення, як спосіб захисту в житловій сфері, слід розглядати через призму сучасної концепції захисту цивільних прав, яка є симбіозом загальних і спеціальних правових засобів. Застосування коментованого способу захисту житлових прав залежить від суб’єктного складу, виду житлової нерухомості та характеру правовідношення. Припинення правовідношення може мати також інші правові наслідки, зокрема, виселення з житлового приміщення. Підставою застосування коментованого способу захисту є факт порушення житлових прав уповноваженої особи та її ініціатива щодо припинення правовідношення.

В будь-якому випадку припинення житлового правовідношення можна трактувати як спосіб захисту лише у ситуації, коли такий захід спрямований на захист прав та інтересів особи, права якої порушені. Припинення правовідношення означає відсутність правового зв’язку між суб’єктами житлових відносин. Водночас припинення правовідносин може мати місце на основі волевиявлення учасників договірних відносин або в інших випадках, передбачених законодавством, і без правопорушення. Такі підстави та правові наслідки припинення не можна розглядати як спосіб захисту.

*У підрозділі 2. 5. "Відшкодування збитків як спосіб захисту в житлових відносинах"* проаналізовано правові наслідки порушення житлових прав у вигляді загальної форми цивільно-правової відповідальності.

Цивільно-правова відповідальність є негативним наслідком для особи, яка вчинила правопорушення. Підставою виникнення останнього є певний склад, а саме: протиправність поведінки особи, яка вчинила правопорушення; шкідливі наслідки протиправної поведінки, причинний зв’язок між шкодою і протиправною поведінкою; вина.

Підстави виникнення обов’язку відшкодування збитків у житлових відносинах мають певну специфіку. Зокрема, протиправність поведінки у житлових відносинах полягає у порушенні норм законодавства або невиконанні чи неналежному виконанні договірного зобов’язання. Протиправними слід вважати такі дії, які порушують приписи законодавства, що регулює житлові відносини або умови договору. У сфері житлових відносин можлива протиправна поведінка як у вигляді протиправної дії, так і протиправної бездіяльності.

У разі пошкодження житла, наймач і члени його сім’ї або іншої особи, які постійно з ним проживають, повинні відшкодувати збитки, пов’язані з ремонтом, вартістю матеріалів тощо. У такому 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 правовідносинах. Тому можливе поєднання різних форм цивільної відповідальності.

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 продовжувати звичний для неї спосіб та уклад існування. Ці зміни примушують особу докладати надмірні зусилля для організації свого життя, вони є визначальними показниками заподіяння моральної шкоди. Тому для відшкодування моральної (немайнової) шкоди необхідна наявність як психологічного фактора, так і факту порушення суб’єктивного житлового права.

За порушення договірних житлових зобов’язань винувата 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.

**Розділ 3 "Особливості застосування цивільно-правових способів захисту залежно від правового режиму житла та статусу учасників житлових відносин"** складається з двох підрозділів.

*У підрозділі 3. 1. "Проблеми захисту житлових прав залежно від правового режиму житла"* досліджено захист житлових прав із врахуванням правового режиму житлового фонду.

Особливості способів захисту житлових прав зумовлені специфікою житлових правовідносин, 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.

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 неізольоване 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.

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

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.

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. Це може бути відмова у взятті фізичних осіб на квартирний облік для надання жилих приміщень, видача ордера на зайняття приміщення, що не відповідає санітарним і технічним вимогам тощо.

*У підрозділі 3. 2. "Особливості захисту житлових прав окремих категорій фізичних осіб"* висвітлено питання захисту житлових прав певних категорій громадян, які потребують особливого правового регулювання.

Законодавством України встановлюються особливі вимоги до охорони та захисту прав окремих категорій фізичних осіб. Цим зумовлена специфіка застосування форм і способів захисту суб’єктивних житлових прав.

Насамперед це стосується малолітніх та неповнолітніх. Особа, яка не досягла повноліття, виступає особливим учасником цивільно-правових відносин. Для визначення правового статусу малолітнього та неповнолітнього в житлових відносинах має значення також вид житла. Житловий кодекс 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. У разі відсутності без поважних на те причин більше одного року особа, яка є членом сім’ї власника житла, втрачає право на користування цим житлом, якщо інше не встановлено домовленістю між нею і власником житла або законом.

Захист житлових прав може здійснюватися для окремих категорій суб’єктів вже на стадії його отримання. У випадках, визначених законодавством, право громадян на житло передбачає обов’язок державних органів чи органів місцевого самоврядування надати житлове приміщення окремим категоріям громадян.

Встановлення в нормативному акті положення, яке визначає порядок і строки забезпечення окремих категорій осіб житлом, необхідно розглядати 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, які мають право 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.

**ВИСНОВКИ**

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукової проблеми щодо цивільно-правових способів захисту житлових прав в Україні. Основні теоретичні підсумкові положення та сформульовані практичні рекомендації викладено у висновках дисертаційного 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 ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

1. Заєць К. В. Визнання суб’єктивного житлового права як спосіб захисту [Електронний ресурс] / К. В. Заєць // Порівняльно-аналітичне право. – 2015. – № 5. – Режим доступу: http://pap.in.ua/5\_2015/32.pdf.

2. Заєць К. В. Правова природа відносин у житловій сфері / К. В. Заєць // Наук. вісн. Ужгородського нац. ун-ту. – Серія: Право. – 2015. – Вип. 35. –Ч. І. – С. 126-130.

3. Заец Е. В. Возмещение вреда как способ защиты в жилищных отношениях / Е. В. Заец // Legea si viata. – 2016. – № 1/3 (289). – С. 44-47.

4. Заєць К. В. Проблеми захисту прав учасників договору купівлі-продажу житла / К. В. Заєць //Вісник прокуратури. – 2009. – № 9. – С. 93-99.

5. Заєць К. В. Припинення житлового правовідношення як спосіб захисту / К. В. Заєць // Підприємництво, господарство і право. – 2016. – № 1. – С. 24-29.

6. Заєць К. В. Проблеми захисту житлових прав дітей за цивільним законодавством України / К. В. Заєць // Сучасна цивілістика: матеріали V Міжнар. цивілістична наук. конфер. студентів та аспірантів (31 берез. – 1 квіт. 2010 р.). – Одеса: Одеська нац. юридична акад., 2010. – С. 152-155.

7. Заєць К. В. Оспорювання суб’єктивних житлових прав / К. В. Заєць // Місце юридичних наук у формуванні правової культури сучасної людини: матеріали Міжнар. наук.-практ. конфер. (25-26 груд. 2015 р.). – Запоріжжя: Запорізька міська громадська орг. “ІСТИНА”, 2015. – С. 84-87.

8. Заєць К. В. Методологічні засади регулювання захисту житлових прав / К. В. Заєць // Становлення громадянського суспільства в Україні : нормативно-правове підґрунтя : матеріали Міжнар. наук.-практ. конфер. (6-7 трав. 2016 р.). – Дніпропетровськ : Громадська орг. "Правовий світ", 2016. – С. 11-13.

**АНОТАЦІЯ**

**Заєць К. В. Цивільно-правові способи захисту житлових прав в Україні.** – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Інститут держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України, Київ, 2016.

Дисертація присвячена комплексному теоретичному аналізу цивільно-правових способів захисту житлових прав. Досліджуються підстави виникнення, зміст охоронного правовідношення у житловій сфері.

Правова природа житлових прав може бути речовою та зобов’язальною, що впливає на вибір і застосування відповідних способів захисту суб’єктивних житлових прав у разі їх порушення. Спільним є приватний характер відносин у сфері реалізації права на житло. Необхідно уніфікувати законодавчі засади охорони та захисту суб’єктивних цивільних прав у житловій сфері незалежно від правового режиму житла.

Бездіяльність відповідних державних органів або органів місцевого самоврядування є підставою виникнення охоронного правовідношення, у рамках якого можливий захист житлового права, що пов’язано з певними особливостями застосування цивільно-правових способів захисту.

**Ключові слова:** житло, право на житло, захист житлових прав, правовий режим житла, суб’єкти житлових відносин.

**АННОТАЦИЯ**

**Заец Е. В. Гражданско-правовые способы защиты жилищных прав в Украине.** – На правах рукописи.

Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Институт государства и права им. В. М. Корецкого Национальной академии наук Украины, Киев, 2016.

Диссертация посвящена комплексному теоретическому анализу гражданско-правовых способов защиты жилищных прав. Исследуются основания возникновения охранительных правоотношений, их содержание и особенности регулирования в сфере защиты субъективных жилищных прав.

В жилищных правоотношениях в зависимости от правового режима жилища совмещаются публично-правовые и частные начала. Однако непосредственным основанием возникновения права пользования жилищем является договор. Следовательно, конституционное право на жилье преобразовывается в субъективное гражданское право.

Право на защиту можно определить, как предоставленную уполномоченному лицу возможность применять меры охранительного характера для возобновления нарушенного права или признания права, которое оспаривается, применяя при необходимости средства гражданско-правовой ответственности. В зависимости от правовой природы права на жилище будут применяться соответствующие формы и способы защиты. Если право на жилище является объектом договорных отношений, то будут применяться обязательственные меры защиты. В случае нарушения вещных жилищных отношений актуальными будут вещные меры защиты, включая и жилищных прав. Не исключается применение смешанных форм и способов защиты.

С этой целью освещаются вопросы, связанные с признанием права как способа защиты, под которым следует понимать действие или совокупность действий, направленных на подтверждение существования жилищного права в одной из формализовано-юридических форм, предусмотренных законодательством.

У жилищных отношений, которые базируются на договорных началах, субъективное право уполномоченного лица и обязанность должника в охранительном правоотношении соответствуют содержанию регулятивного правоотношения. Изменение правоотношения как способ защиты состоит в переформатировании одного или нескольких элементов его содержания. Правовым последствием будет изменение содержания жилищного правоотношения. Соответственно изменяется или расширяется круг обязанностей должника в жилищном правоотношении.

Прекращение отношений в жилищной сфере как одного из видов реализации способов защиты необходимо рассматривать в контексте неблагоприятных правовых последствий для обязанного лица. Защита жилищных прав может осуществляться путём возмещения причинённых убытков. Основанием будет нарушение норм жилищного законодательства или условий договора.

Защита прав и интересов субъектов жилищных отношений имеет особенности в зависимости от субъектного состава участников, правового режима жилья и оснований возникновения субъективного жилищного права. Законодательством предусмотрены разные критерии определения понятия жилья в частном, государственном и коммунальном жилищном фонде. С этим находится во взаимосвязи выбор и порядок применения гражданско-правовых способов защиты.

Наличие в нормативном акте положения, которым предусмотрено специальный порядок и сроки предоставления отдельным категориям лиц жилья, необходимо считать основанием возникновения субъективного гражданского права. Непредоставление жилья в предусмотренных законодательством случаях следует рассматривать как нарушение своих обязанностей соответствующими государственными органами и органами местного территориального самоуправления, что является основанием возникновения охранительного правоотношения, в пределах которого осуществляется защита нарушенного права. Поэтому у круга лиц, предусмотренных законодательством, имеющих право на реализацию жилищных прав в специальном порядке, субъективное жилищное право возникает при наличии юридического состава предусмотренного законом, который позволяет требовать предоставление жилья.

**Ключевые слова:** жилище, право на жилище, защита жилищных прав, правовой режим жилища, субъекты жилищных отношений.

**ANNOTATION**

**Zaets K. V. The civilly legal protection means of housing rights in Ukraine.** – On the rights of a manuscript.

The dissertation is submitted for the scientific degree of the Candidate of Legal Sciences in specialty 12.00.03 – Civil Law and Civil Procedure; Law of domestic relation; International Private Law, V. M. Koretsky Institute of state and law of National Academy of Sciences of Ukraine, Kyiv, 2016.

The dissertation is devoted to the complex analysis of the civilly legal protection means of housing rights. Bases for the origin, content of the security legal relations in the housing sphere are researched.

The housing right can have proprietary and obligation legal nature. That has influence on the choice and implementation of housing right protection means in case of their violation. The private nature of relation in the sphere of housing right realizes is general. The legislative foundations of the legal housing right security and protection must be unified regardless of housing legal status.

The security legal relations can arise on the grounds of the public authority or local government inaction, under which the housing rights protected, can be. That is linked to some peculiarities of the civil protection means of housing rights application.

**Key words:** housing, right to shelter, protection of housing rights, housing legal status, the subjects of housing relation.