

Тема 13. Захист житлових прав

Ст. 55 Конституції України передбачає, що кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань. З даної норми випливає, що перелік засобів захисту прав і свобод не може бути обмеженим крім випадків прямих заборон, встановлених законом.

Сліпченко С.О. визначає, що захист суб'єктивних цивільних прав здійснюється в передбаченому законом порядку через застосування належних форм, способів і засобів.

При цьому формою захисту він визнає комплекс внутрішньо узгоджених організаційних заходів для захисту суб'єктивного права (юрисдикційну та неюрисдикційну).

При тому спосіб захисту суб'єктивного цивільного права – це матеріально-правові засади примусового характеру, за допомогою яких здійснюється відновлення (визнання) порушених (оспорюваних) прав і вплив на порушника¹.

Способи судового захисту цивільних прав закріплено в ст. 16 ЦК України, серед них:

- 1) визнання права;
- 2) визнання правочину недійсним;
- 3) припинення дії, яка порушує право;
- 4) відновлення становища, яке існувало до порушення;
- 5) примусове виконання обов'язку в натурі;
- 6) зміна правовідношення;
- 7) припинення правовідношення;
- 8) відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди;
- 9) відшкодування моральної (немайнової) шкоди;
- 10) визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.

Суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом.

Погоджуємося, що залежно від підстав виникнення права користування, характеру правовідносин, та правового статусу суб'єктів, які звертаються за захистом порушених прав, розрізняють речово-правові та зобов'язально-правові засоби захисту порушених житлових прав.

Для пред'явлення речового позову необхідно, щоб порушувалось речове право та щоб не існувало договірних відносин між власником майна і порушником житлового права.

До речових засобів захисту цивільних прав належать віндикаційний позов, негативний позов, позов про виключення майна з опису та з-під арешту, позов про визнання права власності².

¹ Цивільне право України : навч. посіб.: у 2 ч. Ч. 1 / за заг. ред. к.ю.н., проф. В.А. Кройтора, к.ю.н., доц. Кухарева О.Є., к.ю.н., доц. Ткалича М.О. Запоріжжя : Видавничий дім «Гельветика», 2016. 384 с. С. 55-56.

² Мічурін Є.О., Сліпченко С.О., Соболев О.В. Житлове право України : навч. посіб. Харків : Еспада, 2001. 318 с.

До зобов'язально-правових способів захисту житлових прав можна віднести: пред'явлення позовів про стягнення збитків, викликаних невиконанням або неналежним виконанням договору (щодо переходу права власності на житло чи користування житлом); про повернення житла за договором; про відшкодування заподіяної шкоди (делікатні зобов'язання); про повернення безпідставно придбаного або збереження майна (житла).

Порядок і межі застосування конкретного способу захисту цивільного права, як зазначено в юридичній літературі, повинні залежати від змісту суб'єктивного права, що захищається, і характеру правопорушення. При цьому посягання на житлові права інших осіб має бути наявним³.

В той же час, специфіка житла як особливого об'єкту цивільних прав викликає потребу у з'ясуванні саме особливостей та можливих обмежень у застосуванні тих чи інших форм та способів захисту житлових прав, особливо що стосується допущення чи заборони обмеження права людини на житло.

У науці цивільного права прийнято виділяти дві основні форми захисту цивільних прав; юрисдикційну та неюрисдикційну. Юрисдикційна форма захисту – діяльність державних чи уповноважених державою органів із захисту цивільних прав. У межах юрисдикційної форми захисту виділяють можливість захисту цивільних прав у загальному (судовому) чи спеціальному (адміністративному) порядку захисту порушених прав, Неюрисдикційна форма захисту – дії громадян і організацій із самозахисту цивільних прав і охоронюваних законом інтересів без звернення до державних чи інших уповноважених органів.

Відповідно до зазначеного виділяють:

1) судовий захист (здійснюється судом, третейським судом, а також міжнародними судовими установами);

2) позасудовий захист (здійснюється державними органами місцевого самоврядування та місцевими держадміністраціями, а також спеціальна уповноваженими на те особами, наприклад нотаріусами);

3) самозахист за допомогою дій, які самостійна здійснюються особою, права якої порушені або можуть бути порушені.

Хоча ст. 55 Конституції України не забороняє особі здійснювати самозахист свого права та права іншої особи від порушень і протиправних посягань на житло, але воно має бути конкретизоване. За ч. 1 ст. 19 ЦК України самозахистом є застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом і не суперечать моральним засадам суспільства. Так, власник житла може за допомогою грубої сили виселити з житла особу, яка свавільно посягає на недоторканність житла. Проте така форма захисту має обмежене застосування, оскільки при цьому легко порушити права інших осіб на житло. Тому в житловому праві самозахист повинен застосовуватися тільки у конкретних випадках.

До основних речово-правових засобів захисту права власності на житло належать:

³ Галянтич М., Дрішлюк А., Лічман Л. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав : монографія / Київ-Тернопіль : НДІ приватного права і підприємництва АПРн України, Підручники і посібники, 2009. 496 с. С. 316.

1) витребування власником майна (житла) з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов);

2) вимога власника про усунення перешкод із боку осіб, що заважають здійснювати право власності (негаторний позов);

3) вимоги власника про звільнення майна з арешту.

Допоміжними **речово-правовими** засобами захисту, внаслідок якого виникає право власності на житло, можуть бути позов про визнання права власності на житло; позов про виключення житла з опису; позови про захист прав співвласника у разі виділу, поділу та продажу спільного майна.

Зобов'язально-правовими засобами захисту прав на житло можуть бути: захист права власності на житло в договірних відносинах (відшкодування збитків, заподіяних невиконанням чи неналежним виконанням договору; повернення речей, наданих у користування за договором); способи захисту права власності на житло в деліктних зобов'язаннях; повернення безпідставно отриманого чи збереженого майна.

Галянтич М.К. визначив, що спори можна класифікувати залежно від правових підстав виникнення.

Спори, що впливають із Житлового кодексу:

з договору найму житла, договору соціального найму житла, договору користування житлом соціального призначення;

з права власності громадян на жилий будинок (квартиру);

з захисту права приватної власності громадян;

з житлово-кооперативних відносин.

Спори, що впливають із Цивільного кодекси, можуть бути щодо різного роду договорів, зокрема:

купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, довічного утримання;

найму, оренди, сервітут житла;

будівництва житла, притримання;

застави (іпотеки) житла;

відшкодування позадоговірної шкоди;

спадкування житла;

порушення меж здійснення цивільних прав (порушення прав інших осіб, порушення моральних засад суспільства, зловживання правом, завдання шкоди культурній спадщині).

Спори, що впливають із Сімейного кодексу України, зокрема:

виселення із жилого приміщення у зв'язку з реєстрацією недійсного шлюбу або визнання права на житло;

порядок користування житлом подружжям, якому воно належить на праві спільної сумісної власності відповідно до умов шлюбного договору;

розпорядження часткою, що є об'єктом спільної сумісної власності подружжя;

поділ жилого будинку (квартири) подружжя;

припинення права на утримання за домовленістю подружжя взамін набуття права власності на житло;

влаштування дитини, батьки якої позбавлені батьківських прав;

припинення права на аліменти на дитину у зв'язку з набуттям права власності на житло;

збереження права на житло особи, над якою встановлено опіку та піклування.

Спори, що впливають із КУпАП:

1) порушення посадовими особами порядку взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, зняття з обліку та надання громадянам жилих приміщень, недодержання строків заселення жилих будинків і жилих приміщень (ст. 149);

2) порушення правил користування жилими приміщеннями, санітарного утримання місць загального користування, сходових площадок, ліфтів, під'їздів, прибудинкових територій, порушенні правил експлуатації жилих будинків, жилих приміщень та інженерного обладнання, безгосподарному їх утриманні, а також самовільному переобладнанні та переплануванні жилих будинків і жилих приміщень, використанні їх не за призначенням, псуванні жилих будинків, жилих приміщень, обладнанні їх та об'єктів благоустрою (ст. 150);

3) самоправне зайняття жилого приміщення у будинках державного чи громадського житлового фонду чи фонду житлово-будівельних кооперативів (ст. 151), а також:

- порушенні правил благоустрою територій міст та інших населених пунктів, а також недодержанні правил щодо забезпечення чистоти й порядку в містах та інших населених пунктах

(ст. 152);

- знищенні або пошкодженні зелених насаджень, окремих дерев, чагарників, газонів та інших об'єктів озеленення в населених пунктах, невжитті заходів для їх охорони, а також самовільному перенесенні до інших місць під час забудови окремих ділянок, зайнятих об'єктами озеленення (ст. 153);

- утриманні собак і котів у місцях, де це заборонено відповідними правилами, чи понад установлену кількість, чи незареєстрованих собак, або приведення в громадські місця, або вигул собак без повідків і намордників (крім собак, у реєстраційних свідоцтвах на яких зроблено спеціальну відмітку) чи в невідведених для цього місцях (ст. 154);

- самовільне будівництво будинків або споруд, а так само самовільній зміні архітектурного вигляду будинків або споруд під час експлуатації та зведення громадянами літніх садових будиночків без належно погодженого проекту або з відхиленнями від норм, чинних на початок будівництва (ст. 97); порушенні вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо захисту населення від шкідливого впливу шуму чи правил додержання тиші в населених пунктах і громадських місцях (ст. 182).

Відповідно до ст. 24 Закону України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення» власник зобов'язується вживати заходів щодо недопущення перевищення рівнів шуму, встановлених санітарними нормами; забороняється вчинення певних дій – проведення у робочі дні з 21 до 8 години, а у святкові та неробочі дні – цілодобово ремонтних робіт, що супроводжуються шумом.

Спори, що виникають із Кримінального кодексу України: заволодіння чужим майном шляхом шахрайства, порушення права на недоторканість житла.

Спори, що впливають із Житлового кодексу.

- пов'язані з договором найму жилого приміщення, зокрема: про надання наймачеві звільненого жилого приміщення у комунальній квартирі; про відмову у видачі охоронного свідоцтва; про примусовий обмін жилого приміщення, яке він займає; відмову підприємства, установи і організації у згоді на обмін або виконкому у видачі обмінного ордера; про переселення на час капітального ремонту жилого будинку; про відмову в наданні жилого приміщення, що збереглося після капітального ремонту; про визнання і втрату права на жите приміщення; про видачу ордера на жите приміщення, що надається згідно зі статтями 52, 53 ЖК України у будинку відомчого житлового фонду за спільним рішенням адміністрації і профспілкового комітету або в будинку громадського житлового фонду за спільним рішенням органу громадської організації і профспілкового комітету з наступним повідомленням виконавчого органу місцевої ради про надання жилого приміщення для заселення у випадку відмови виконавчого органу ради у видачі ордера; про надання жилого приміщення на вимоги громадян, які мають право на позачергове надання жилих приміщень, у тому числі у випадках порушення встановленого законодавством строку надання житла тощо.

Органи, що розглядають житлові спори.

Відповідно до ч. 2 ст. 124 Конституції України юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі. Тому у випадках, коли чинним законодавством України передбачено право оскаржити рішення державного чи іншого органу, їх посадових осіб за підпорядкованістю, суб'єкти житлового права вправі на власний розсуд вирішувати питання про оскарження актів таких органів за підпорядкованістю чи шляхом звернення до суду із позовною заявою чи скаргою.

Серед органів, уповноважених розглядати житлові спори в адміністративному порядку, треба назвати, перш за все, місцеві державні адміністрації та виконкоми місцевих рад. Цим органам підвідомчі такі спори: з питань обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень; про відмову наймача або членів його сім'ї у згоді на вселення до жилого приміщення інших осіб або у здаванні його у піднайом; вимоги наймача до наймача іншого жилого приміщення в тій самій квартирі про примусовий обмін жилого приміщення на підставі ст. 80 ЖК України або визнання його таким, що втратив право користування приміщенням на підставі статей 71 і 107 ЖК; про переселення в межах одного і того самого гуртожитку й інші спори, для вирішення яких можливий адміністративний порядок прийняття рішень.

Незгода з прийнятим будь-яким адміністративним рішенням може бути висловлена у формі: заяви; протесту; скарги; клопотання тощо (ст. 3 Закону України «Про звернення громадян»).

Спори щодо порядку адміністративного провадження можуть розглядатися вищестоящими адміністративними органами в порядку підлеглості, тобто рішення виконавчого органу місцевої ради, місцевої державної адміністрації з питань квартирної обліку і надання жилих приміщень можуть бути, в першу чергу, оскаржені до виконавчого органу вищої за підпорядкованістю ради.

Скарги на рішення виконкомів місцевих рад, місцевих державних адміністрацій, їх посадових осіб із цих питань можуть бути предметом розгляду

адміністративного суду в порядку, визначеному Кодексом адміністративного судочинства України. Оскарження неправомірних дій органів державного управління і службових осіб, що ущемляють права громадян, є справами адміністративної юрисдикції.

До адміністративних судів можуть бути оскаржені будь-які рішення, дії чи бездіяльність суб'єктів владних повноважень, крім випадків, коли щодо таких рішень, дій чи бездіяльності Конституцією чи законами України встановлено інший порядок судового оскарження (ст. 2 КАСУ).

Спори, що випливають із Цивільного кодексу України.

Спори, пов'язані із самовільним будівництвом будинків. Стаття 376 Цивільного кодексу України передбачає відповідальність за самочинне будівництво. Жилий будинок вважається самочинним будівництвом, якщо він збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво, не набуває права власності на нього.

При цьому рішенням суду може бути: визнане право власності за особою, яка здійснила самочинне будівництво за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. Або будинок має бути знесений особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок. На вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

У разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову. Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Спори, що випливають з права власності громадян на жилий будинок.

1. Спори, пов'язані з правом власності на жилий будинок, стосуються визнання права власності на будинок або його частину (частку), витребування цього майна з чужого незаконного володіння, усунення будь-яких порушень зазначеного права, хоча б ці порушення і не були поєднані з позбавленням володіння і відшкодування заподіяних цим збитків.

Віндикаційний позов – позов неволодіючого власника про витребування майна із чужого незаконного володіння. Вимоги позивача спрямовані на визнання за ним права власності й витребування майна із незаконного володіння. Якщо позов неволодіючого власника спрямований на витребування житла із незаконного володіння відповідача, то цей позов є віндикаційним.

Негаторний позов – позов, за яким власник вимагає усунути порушення, які перешкоджають у користуванні річчю, але не позбавляють його володіння. Для негаторного позову характерно, що позивач у момент пред'явлення позову

володіє річчю і відповідач своєю протиправною поведінкою заважає нормально здійснювати право власності. Подати негативний позов може тільки власник, що володіє майном. Якщо власник квартири вимагає визнання права власності на житло, а не на витребування майна із чужого незаконного володіння, позов слід кваліфікувати як негативний.

Самозахист цивільних прав здійснюється самою особою, або вони можуть бути встановлені договором чи актами цивільного законодавства (ст. 19 ЦК України).

Способи захисту можна поділити на:

- способи превентивного характеру, основним призначенням яких є запобігання цивільним правопорушенням у майбутньому. Зокрема, це може мати місце при вирішенні житлових спорів, коли перед судом постає питання про визнання за особою права на житлову площу;
- способи, які безпосередньо спрямовані на захист майнової сфери особи, але не здійснюють матеріального впливу на правопорушника. До них належить: витребування майна із чужого незаконного володіння; усунення перешкод у здійсненні права; повернення осіб у попередній стан, якщо правочин визнається недійсним; повернення безпідставно набутого іншою особою майна;
- способи, безпосередньо спрямовані на захист майнової сфери: відшкодування збитків, які виникли внаслідок невиконання чи неналежного виконання зобов'язання; відшкодування шкоди.

Залежно від змісту слід розрізняти такі позовні вимоги:

- якщо позивач просить не тільки визнати за ним право власності, а й виселити незаконних володільців – позов є віндикаційним;
- якщо позивач просить визнати право власності, але не вимагає виселення – позов є негативним.

2. Спори про виділ частки з будинку (поділ будинку), що є спільною власністю (частковою чи сумісною).

3. Спори про надбудову, прибудову або перебудову будинку і підсобних будівель, якщо є дозвіл виконкому місцевої ради, але проти цього заперечують інші учасники спільної часткової власності.

4. Спори про визначення порядку користування жилим будинком.

5. Спори про зміну розміру часток будинку, що перебувають у спільній частковій власності.

6. Спори про право привілеєвої купівлі частки у спільній частковій власності на будинок.

7. Спори про визнання недійсними договорів купівлі-продажу, міни, дарування будинку тощо.

8. Спори про компенсацію, пов'язану зі зниженням цінності будинку, спричинену діяльністю підприємств, організацій (пункти 2, 3 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 4 жовтня 1991р. №7.

9. Спори щодо захисту права приватної власності громадян на жилий будинок, квартиру. У позовах про витребування власником свого майна слід враховувати, що згідно зі ст. 50 Закону «Про власність» і ЦК України власник у

будь-якому випадку має право вимагати повернення (віндикації) свого майна з чужого незаконного володіння, а також належного йому майна, безоплатно набутого володільцем від особи, яка не мала права його відчужувати. Слід мати на увазі, що захист права приватної власності громадян здійснюється шляхом судового розгляду справ.

10. Спори про переведення прав і обов'язків покупця за договором купівлі-продажу, укладеним учасником спільної часткової власності щодо своєї частки з порушенням права іншого учасника даної спільної власності, на привілеєву купівлю цієї частки або про переведення на наймача прав і обов'язків набувача за цією угодою. При розгляді позову про переведення на підставі ст. 362 ЦК України прав і обов'язків покупця за договором купівлі-продажу, укладеним з порушенням права привілеєвої купівлі частки у спільній частковій власності, слід виходити з дійсної вартості частки на час розгляду справи і з'ясувати, чи спроможний позивач її сплатити. Доказом може бути внесення позивачем на депозитний рахунок суду суми дійсної вартості частки.

11. Спори про передачу в приватну власність майна, яке за законом підлягає відчуженню громадянину (зокрема, відповідно до ст. 1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» підлягають передачі сім'ям наймачів квартири (будинки) та належні до них господарські споруди і приміщення; згідно з п. 12 ст. 20, п. 1 ст. 21, п. 10 ст. 22 Закону України «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» відповідним категоріям цих громадян передаються у власність жилі приміщення тощо).

12. Спори про відшкодування шкоди, заподіяної майну, або збитків, завданих порушенням права власника (включаючи й неодержані доходи). При вирішенні питання про грошові стягнення у справах про захист права приватної власності на майно необхідно виходити з того, що вартість спірного майна визначається за погодженням сторін, а в разі відсутності – за дійсною вартістю майна на час розгляду спору. Під дійсною вартістю розуміється грошова сума, за яку майно може бути продане в даному населеному пункті чи місцевості. Для її визначення у разі необхідності призначається експертиза; якщо в будинку житлово-будівельного кооперативу кошти внесені повністю і, за твердженням сторін, вартість квартири перевищує кошторисну, дійсна її вартість може бути визначена за погодженням сторін, а в разі недосягнення згоди – з урахуванням чинних ринкових цін на квартири в даній місцевості. Коли пай сплачено не повністю, фактичне підвищення кошторисної вартості квартири в будинку ЖБК у зв'язку з інфляцією має враховуватися як при вирішенні питання про повернення особі, що вибула з кооперативу, пайового внеску, внесеного до виникнення інфляції або до підвищення її рівня, так і при визначенні його розміру для внесення новоприйнятою особою.

13. Спори про виключення майна з опису. Арешт і продаж майна боржника на стадії виконання судових рішень є способом примусового виконання, якщо рішення суду не виконується у добровільному порядку. Закон «Про виконавче провадження» прямо передбачає, коли може бути звернене стягнення. Порушення вимог закону є підставою для звільнення від арешту. Йдеться не про належність будівлі, а про неправомірний її арешт. Закон охороняє і права третіх осіб, яких може торкнутися накладання арешту на

майно боржника. Тому для охорони своїх прав та інтересів третя особа може звернутися до суду із позовом про звільнення майна з-під арешту.

14. Судами розглядаються й інші позови, пов'язані із захистом права приватної власності на житло. Відповідні положення щодо захисту права приватної власності поширюються також і на особу, яка хоча не є власником, але володіє майном з підстав, передбачених законом чи договором (постанова Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» від 22 грудня 1992 р. № 20.).

15. Судами також вирішуються спори, пов'язані із знесенням будівель у зв'язку із вилученням земельної ділянки⁴.

Зазначений перелік житлових спорів не є виключним.

⁴ Галантич М. К. Житлове право України : навч. посіб. Київ : Юрінком Інтер, 2008. 528 с. С. 423-437.