

## ПОНЯТТЯ СУДОВОГО ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ

*У статті комплексно досліджуються поняття судового захисту житлових прав в контексті норм матеріального та процесуального права, що визначають зміст житлових прав та інтересів фізичних осіб. Аналізуються теоретико-правові підходи до визначення поняття «право на захист житлових прав фізичних осіб» та їх правового змісту. На основі з'ясування сутності правових норм визначається структура права на захист у складі об'єктивного та суб'єктивного права.*

**Ключові слова:** житло, житлові права, право на захист, захист житлових прав.

### Постановка проблеми та її актуальність.

В умовах укріплення правової держави категорія «право на захист» є фундаментальною, чи наріжною. Відповідно до ст. 55 Конституції України права і свободи людини і громадянина захищаються судом. Зміст права на захист полягає у можливості фізичної особи у встановленому законом порядку звернутися до суду за охороною свого права і захистити його відповідними способами, передбаченими законом. Особливістю захисту суб'єктивних цивільних прав та інтересів є можливість вибору різних порядків забезпечення (визнання) порушення прав та правового впливу на порушника, що не обмежується способами, встановленими ст. 16 ЦК України.

**Метою статті** є аналіз норм матеріального права, яке регулює захист житлових прав громадян у суді, обґрунтування положень, які пов'язані зі суттєвими змінами змісту житлових прав громадян та їх інтересів.

**Аналіз досліджень та публікацій.** Проблемам вирішення житлових спорів в юридичній літературі приділялась увага у роботах таких вітчизняних цивілістів, фахівців інших галузей правової науки, як В. І. Борисова, М. К. Галянтич, В. С. Гопанчук, О. В. Дзера, Є. О. Мічурін, М. І. Сібільов, С. О. Сліпченко, О. В. Соболев, Є. О. Харитонов та ін.

**Виклад основного матеріалу.** Захист у житловій сфері, на відміну від цивільно-правового захисту, має свої особливості. Поняття захисту в житловій сфері необхідно розглядати як передбачені законодавством заходи, що здійснюються фізичною особою самостійно з визнання порушення та поновлення цих прав і законних інтересів як користувачів, так і володільців житла. У юридичній літературі визначається поняття захисту, під яким розу-

міють заходи, направлені на припинення правопорушень і притягнення правопорушників до передбаченої законом відповідальності відповідно до процесуального законодавства України [1, с. 13].

Право фізичних осіб на житло як одна із форм забезпечення природних прав людини охороняється законом, його захист здійснюється судом. У рамках юрисдикційної форми захисту, у свою чергу, виділяють загальний і спеціальний порядок захисту порушених прав. За загальним правилом захист цивільних прав і охоронюваних законом інтересів здійснюється в судовому порядку. Основна маса цивільно-правових спорів розглядається міськими, апеляційними й іншими судами загальної юрисдикції. Юридичний механізм здійснення права на судовий захист – це комплекс цивільно-процесуальних правових засобів, які опосередковують дії учасників правореалізуючого процесу, закріплюючи сприятливі умови і фактори перетворення юридичної можливості, закладеної в конституційному праві громадян на судовий захист. Конституційне право на судовий захист є суб'єктивним правом, належить не тільки всім громадянам, але і кожному громадянину окремо.

Право на судовий захист означає, що безпосередній захист прав і інтересів громадян державою здійснюється за допомогою діяльності суду. При неправильному рішенні судом цивільної справи, а значить і при порушенні права громадянина на судовий захист, держава, як суб'єкт зобов'язаний забезпечувати захист благ громадян від зазіхань, повинна відшкодувати громадянину збиток, заподіяний йому діями суду, що виступає від імені держави.

Проголошення права на судовий захист у якості конституційного суб'єктивного права

громадянина, доручення державою судові від свого імені виконувати обов'язок по захисту порушених прав громадян. Право на судовий захист у рамках конституційних правовідносин може надаватися громадянам не тільки в зв'язку з порушенням їхніх прав, а й у випадку можливого посягання на належні громадянам права.

Між конституційним правом громадян на судовий захист у стадії загального стану і тим же правом у стадії реалізації лежить факт правопорушення, умова порушення цивільної справи і встановлення судом посягання на конкретне право або інтерес громадянина [2, с. 27].

Як тільки предметом судової діяльності стає спірне матеріальне правовідношення і судом встановлюється факт правопорушення або іншого зазіхання на здійснення інтересу, право на захист переходить у стадію безпосередньої реалізації (незалежно з чиєї ініціативи порушена цивільна справа). Право на захист – в остаточному підсумку виражається в заключному акті діяльності суду – рішенні. Волевиявлення суду по захисту права ґрунтується звичайно як на нормах матеріального, так і на нормах процесуального права [3, с. 7].

Цивільна процесуальна форма виражає якісну характеристику цивільного процесу як форми реалізації права на судовий захист [2, с. 64]. Правова діяльність суб'єктів цивільного процесу являє собою використання процесуальних коштів, їхнє застосування (пред'явлення апеляційної і касаційної скарги і т.д.). Юридичний механізм складається з наступних елементів: право на звернення за судовим захистом, судові рішення, дієздатність, принципи цивільного процесу, процесуальні права й обов'язки, позовна заява, скарга, протест та інші явища цивільного процесуального права. Із системи процесуальних засобів можна виділити ті, які використовуються в якості юридичного інструментарію: позов, скарга тощо.

Право на позов надається з метою захисту регулятивного цивільного права або охоронюваного законом інтересу. Розглядаючи позов, суд захищає житлові права та охоронюваний законом інтерес. Звідси впливає, що охоронювані позовом права й інтереси фігурують у процесі як предмет судового захисту [5, с. 18].

Право на житло охороняється ст. 47 Конституції України, і лише у невідкладних випадках, пов'язаних із урятуванням життя людей і майна чи з безпосереднім переслі-

дуванням осіб, які підозрюються у вчиненні злочину, можливий інший, встановлений законом, порядок проникнення до житла чи до іншого володіння особи, проведення в них огляду й обшуку. Тобто ст. 311 ЦК України закріплює принцип непорушності житла фізичної особи.

Відповідно до гл. 29 ЦК України кожна фізична особа особисто або разом із іншими особами має право на захист своїх житлових прав, яке реалізується нормами, що забезпечують захист права власності. Всім фізичним особам – власникам та користувачам житла забезпечуються однакові умови здійснення своїх прав. Відповідно до ч. 1 ст. 386 ЦК України держава забезпечує рівний захист прав усіх суб'єктів права власності. На жаль, цивільним законодавством окремо не передбачаються особливості захисту житлових прав осіб, яким притаманна своя специфіка правового регулювання. Очевидно, що одним із важливих показників забезпечення захисту житлових прав та законних інтересів в будь-якому розвиненому суспільстві є гарантованість житлових прав.

Право на захист можна визначити як надану уповноваженій особі можливість застосування заходів правоохоронного характеру для відновлення її порушеного права або права, що оспорується [6, с. 240]. Забезпеченість суб'єктивного права можливістю державного примусу є його невід'ємною частиною.

Право на звернення до суду за захистом порушеного права нерозривно пов'язано із суб'єктивним матеріальним правом оскільки: воно виникає лише з порушенням суб'єктивного цивільного права або коли це право оспорується іншими особами; характер самої вимоги про захист права визначається характером порушеного матеріального права або права, що оспорується, зміст і призначення якого, в основному, визначає і спосіб його захисту. Тому з матеріально-правової точки зору право на захист у його матеріально-правовому аспекті як одну з правомочностей самого суб'єктивного цивільного права [7, с. 105-106].

Право на захист у його матеріально-правовому значенні, є можливість застосування по відношенню до правопорушника наступних заходів примусового впливу: по-перше, можливість уповноваженої особи використовувати дозволені законом засоби власного примусового впливу на правопорушника, за-

хищати приналежне йому право власними діями фактичного порядку (самозахист цивільних прав); по-друге, можливість застосування безпосередньо самою уповноваженою особою юридичних заходів оперативного впливу на правопорушника, що іноді не зовсім точно називають оперативними санкціями; по-третє, можливість уповноваженої особи звернутися до компетентних державних або громадських органів з вимогою щодо спонукання зобов'язаної особи до певного виду поведінки [7, с.106 – 107]. До них належать: цивільно-правові санкції як заходи цивільно-правової відповідальності; заходи державно-примусового характеру як визнання права за тією чи іншою особою, поділ спільного майна між власниками, повернення сторін у первісне становище унаслідок визнання правочину недійсним й т.п.

Таким чином сутність захисту права полягає в усуненні перешкод до його здійснення [3, с. 6]. Захист слід сприймати як юридичну діяльність з усунення перешкод на шляху здійснення суб'єктами своїх прав і припинення правопорушення, а також відновлення становища, що існувало до правопорушення [8, с. 17].

Зміст права на захист, тобто можливість уповноваженого суб'єкта визначається комплексом норм цивільного матеріального і процесуального права, які встановлюють: сам зміст правоохоронної міри; підстави її застосування; коло суб'єктів, уповноважених на її застосування; процесуальний і процедурний порядок її застосування; матеріально-правові і процесуальні права суб'єктів, відносно яких застосовується така міра [9, с. 12-13].

Пленум Верховного Суду України в постанові № 2 від 12.04.1985 р. «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» підкреслив, що правильний і своєчасний розгляд житлових спорів є гарантією реального здійснення конституційного права особи на житло, захисту прав і охоронюваних законом інтересів державних органів, підприємств, установ, організацій у здійсненні покладених на них завдань щодо управління житловим фондом, експлуатації і його збереження.

Однак негативно на ситуацію із захистом цивільних прав і інтересів, зокрема в житловій сфері, впливає тенденція до збільшення завантаженості судів загальної юрисдикції. Захист житлових прав може здійснюватися за допомогою державних і міжнародних установ (ор-

ганів прокуратури – ст. 121 Конституції України; Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини – ст. 55 Конституції України; після використання всіх національних засобів правового захисту – Європейським Судом з прав людини, який діє відповідно до Римської Конвенції про захист прав і основних свобод людини 1950 р.). У тих випадках, коли здійснення права на захист відбувається за допомогою звернення уповноваженої особи з вимогою до компетентного державного або іншого органу, останні розглядають заявлену ним матеріально-правову вимогу до відповідача в порядку, встановленому законом, що й є процесуальною формою реалізації права на захист [10, с. 424].

Розглядаючи юридичну природу поняття «захисту житлових прав осіб» крізь призму цивільного та житлового законодавства України М. К. Галянтич робить висновок про те, що законодавець на сьогоднішній день зважаючи на гарантії захисту житлових прав осіб, так і не зумів законодавчо закріпити поняття «захисту житлових прав осіб». У той же час, на думку автора, під захистом у суб'єктивному значенні слід розуміти правові (юридичні) можливості, які надані окремому громадянину для поновлення порушених прав або прав, які оспорюються [11, с. 398].

Таким чином вище наведене дозволяє зробити висновок, що захист у житловій сфері передбачає заходи, спрямовані на припинення правопорушень і застосування до правопорушників передбачених законом заходів відповідальності. Іншими словами, правовий захист – це передбачені законом заходи відносно правопорушників, спрямовані на встановлення державними органами юридичних фактів, що порушують законні права та інтереси громадян.

Право на захист з'являється у суб'єкта лише в момент порушення або оспорювання його права. Для захисту завжди притаманне те, що суб'єкт звертається до суду за захистом свого порушеного або оспорюваного права. Зважаючи на це, доходимо висновку, що захист права на житло здійснюється в передбаченому законом порядку (шляхом застосування належної форми, засобів і способів захисту).

Захист цивільних прав, як правова категорія, нерозривно пов'язана із поняттям «право на захист». Слід відзначити, що право на захист безпосередньо передбачене в Конституції України. Так, відповідно до ст. 55 Конституції України кожна особа має право не забороненими законом спосо-

бами захищати свої права та свободи від порушень і протиправних посягань. З огляду на зазначене можна сказати, що ст. 55 Конституції України є також підґрунтям для здійснення захисту суб'єктивних житлових прав фізичних осіб.

Право на захист необхідно розмежовувати в матеріальному і процесуальному значенні, оскільки реалізація права на захист в суді здійснюється в межах самостійного процесуального правовідношення, яке виникає у особи з моменту звернення до суду за захистом порушеного цивільного права.

М. К. Галянтич пропонує зміст права на захист визначати шляхом комплексного поєднання норм цивільного, матеріального і процесуального права, які встановлюють: зміст правоохоронних заходів; підстави їх застосування; коло суб'єктів, уповноважених їх застосовувати; процесуальний процедурний порядок їх застосування; матеріально-правові та процесуальні права суб'єктів, щодо яких застосовуються відповідні заходи [11, с. 395].

Отже, право на захист житлових прав слід розглядати як гарантовану законом можливість фізичної особи самостійно вчиняти дії з використанням відповідних способів та засобів захисту, які спрямовані на усунення загрози порушення таких прав, припинення порушення та усунення наслідків їх порушення. Захист житлового права фізичної особи є матеріально-правовою вимогою особи, яка володіє такими суб'єктивними правами, до осіб, які порушили, не визнають чи оспорюють такі права, спрямована на поновлення житлових прав, припинення порушення та усунення можливості їх порушення в майбутньому. Правовому захисту житлових прав фізичних осіб притаманні свої специфічні засоби, що полягають перш за все в усуненні перешкод у здійсненні суб'єктивного житлового права користування місцем проживання фізичної особи, в якому фізична особа проживає постійно, переважно або тимчасово.

Як передбачено ч. 1 ст. 20 ЦК України право на захист особа здійснює на свій розсуд. Таким чином, аналізуючи положення цієї правової норми в контексті захисту житлових прав необхідно зробити висновок про те, що фізична особа, чие суб'єктивне житлове право порушується, не визнається чи оспорується, має самостійно приймати рішення щодо його захисту. Водночас нездійснення фізичною особою права на захист не є підставою для припинення житлового права.

**Висновки.** Право на захист здійснюється особою на свій розсуд самостійно або уповноваже-

ними на те державними органами, у межах визначених чинним законодавством України. У випадку, якщо особа, житлове право якої є порушеним, не має наміру здійснювати його захист, то, відповідно, вона може й відмовитися від захисту такого права відповідними державними органами чи посадовими особами у встановленому законом порядку. Так, наприклад, відповідно до ч. 3 ст. 46 ЦПК України, якщо особа, яка має цивільну процесуальну дієздатність і в інтересах якої подана заява, не підтримує заявлених вимог, суд залишає заяву без розгляду.

Про захист житлових прав фізичних осіб слід говорити тільки у випадку порушення таких прав чи загрози їхнього порушення з боку інших осіб, у той же час змістом охорони житлових прав фізичних осіб є сукупність відповідних заходів, які спрямовані на недопущення порушення таких прав.

Для усунення неоднозначного розуміння та трактування різних правових понять, відповідно до положень п. 1 ст. 15 ЦПК України пропонуємо всі справи щодо реалізації житлових прав, де стороною виступає фізична особа віднести до компетенції судів загальної юрисдикції щодо розгляду цивільних справ.

Захист житлових прав здійснюється судом шляхом: 1) визнання житлового права; 2) поновлення становища, що існувало до порушення житлового права, і припинення дій, що порушують це право або створюють загрозу його порушення; 3) визнання судом недіючим повністю або в частині нормативно-правового акту державного органу або нормативно-правового акту органу місцевого самоврядування, що порушують житлові права визначені нормативно-правовими актами, що мають більшу юридичну силу; 4) незастосування судом нормативно-правового акту державного органу або нормативно-правового акту органу місцевого самоврядування; 5) припинення або зміна житлового правовідношення; 6) іншими способами, передбаченими законами України.

### *Література*

1. *Житлові спори у судовій практиці: навчально-методичний посібник* // За заг. ред. В. В. Луця. – Одеса, 2008. – 145 с.
2. *Ванеева Л. А.* Реализация конституционных прав граждан СССР на судебную защиту в гражданском судопроизводстве – Владивосток: Изд-во Дальневост. ун-та, 1988. – 152 с.
3. *Лукасян Р. Е.* Реализация конституционного права на судебную защиту. / Под ред.

Р. Е. Гукасян и др. // Процессуальные средства реализации конституционного права на судебную защиту и арбитражную защиту. Межвузовский тематический сборник. – Калинин: Калининский гос. ун-тет, 1982. – С. 7.

5. Крашенников Е. А. Предмет судебной защиты и предмет судебного осуществления в исковом производстве // Механизм защиты субъективных гражданских прав. Сборник научных трудов – Ярославль, 1990. – С. 17-26.

6. Гражданское право. Т. 1. / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – СПб., 1996. – 624 с.

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

8. Вершинин Л. П. Способы защиты гражданских прав в суде / Л. П. Вершинин. – СПб., 1997. – С. 17.

9. Дзера І. О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні / автореф. дис... канд. юрид. наук / І. О. Дзера; Київський, нац. ун-т ім. Т. Шевченка – К., 2001. – 20 с.

10. Цивільне право України: В 2-х томах. Том 1: Підручник / За ред. д-ра юрид. наук, проф. Є. О. Харитонова, канд. юрид. наук Н. Ю. Голубевої. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2008. – 832 с.

11. Галянтич М. К. Житлове право України: навч. посібник / М. К. Галянтич. – К.: Юрінком Інтер, 2007. – 498 с.

### **Р. В. Холод**

Понятие судебной защиты жилищных прав физических лиц

В статье комплексно исследуются понятие судебной защиты жилищных прав в контексте норм материального и процессуального права, определяющих содержание жилищных прав и интересов физических лиц. Анализируются теоретико-правовые подходы к определению понятия «право на защиту жилищных прав физических лиц» и их правового содержания. На основе уяснения сущности правовых норм определяется структура права на защиту в составе объективного и субъективного права.

**Ключевые слова:** жилье, жилищные права, право на защиту, защита жилищных прав.

### **R. Kholod**

Concept of judicial protection of the housing rights of individuals

The article explores the concept of judicial protection of the housing rights in the context of substantive and procedural law that determine the content of the housing rights and interests of individuals. The author analyzes theoretical and legal approaches to the definition of the right to the protection of housing rights of individuals and its legal content. On the basis of understanding the essence of the legal norms the author determines the structure of the right to protection as a part of the objective and subjective rights.

**Key words:** housing, housing rights, the right to protection, the protection of housing rights.